

Die (Re-)Politisierung des Rechts auf Wohnen: über die Kämpfe von lokalen Mieter*innenbewegungen gegen Gentrifizierung und für bezahlbares Wohnen in Berlin

Andree, Yara

Veröffentlichungsversion / Published Version
Arbeitspapier / working paper

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

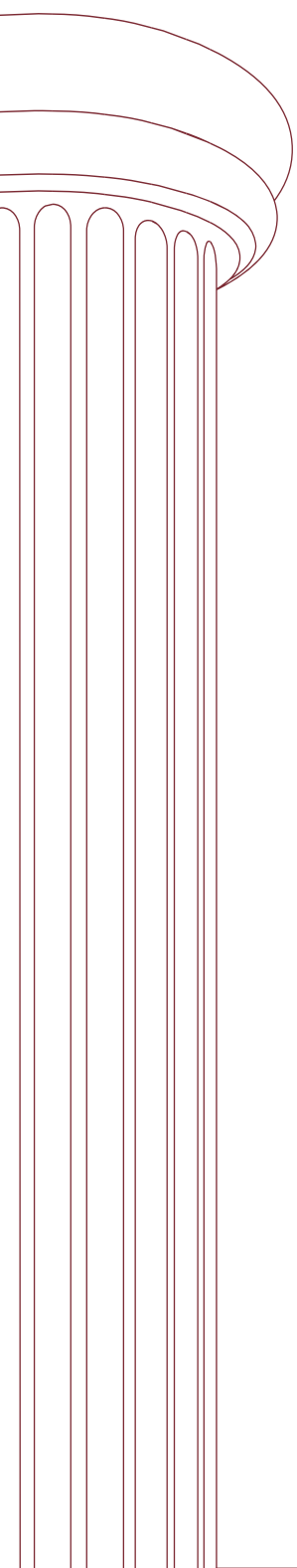
Andree, Y. (2021). *Die (Re-)Politisierung des Rechts auf Wohnen: über die Kämpfe von lokalen Mieter*innenbewegungen gegen Gentrifizierung und für bezahlbares Wohnen in Berlin*. (Opuscula, 151). Berlin: Maecenata Institut für Philanthropie und Zivilgesellschaft. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-72687-2>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0>



Yara Andree

Die (Re-)Politisierung des Rechts auf Wohnen

Über die Kämpfe von lokalen Mieter*innenbewegungen gegen
Gentrifizierung und für bezahlbares Wohnen in Berlin

Die Autorin

Yara Andree ist Sozialarbeiterin/Sozialpädagogin und hat den berufsbegleitenden Master Soziale Arbeit als Menschenrechtsprofession (MSW), einen Kooperationsstudiengang von der Alice-Salomon-Hochschule, der Evangelischen Hochschule, der Katholischen Hochschule für Sozialwesen in Berlin sowie dem Deutschen Menschenrechtsinstitut absolviert. Nach Abschluss des Masters hat sie ihr zweites Bachelorstudium in Politikwissenschaften, Soziologie und Verwaltungswissenschaften an der Fernuni Hagen wieder aufgenommen. Sie ist Kollegiatin des Promotionskollegs der Katholischen Hochschule für Sozialwesen in Berlin. Der vorliegende Beitrag basiert auf ihre im Mai 2020 erfolgreich verteidigten Masterarbeit.

Das Maecenata Institut

Das **Maecenata Institut für Philanthropie und Zivilgesellschaft, Berlin** wurde 1997 als unabhängige wissenschaftliche Einrichtung gegründet. Das Institut hat die Aufgabe, das Wissen über und das Verständnis für die Zivilgesellschaft und den sogenannten Dritten Sektor mit den Themenfeldern Bürgerschaftliches Engagement, Stiftungs- und Spendenwesen durch Forschung, akademische Lehre, Dokumentation und Information sowie den Austausch zwischen Wissenschaft, Politik und Praxis zu fördern. Das Institut versteht sich als unabhängiger Think Tank.

Das Institut ist eine nicht rechtsfähige Einrichtung der Maecenata Stiftung (München) und hat seinen Arbeitssitz in Berlin.

Weitere Informationen unter: <https://www.maecenata.eu/ueber-uns/das-institut/>

Die Reihe Opuscula

Die **Reihe Opuscula** wird seit 2000 vom Maecenata Institut herausgegeben. Veröffentlicht werden kleinere Untersuchungen und Forschungsarbeiten sowie Arbeitsberichte aus Projekten des Instituts. Die Registrierung dieser in elektronischer Form erscheinenden Reihe unter der ISSN 1868-1840, sowie die Vergabe von Einzelkennungen (URNs) durch die Deutsche Nationalbibliothek sorgen für volle Zitierfähigkeit. Durch die Kooperation mit dem Social Science Open Access Repository (SSOAR) Projekt ist eine dauerhafte Verfügbarkeit aller Ausgaben mit fester URL-Adresse sichergestellt. Eine Übersicht der neuesten Exemplare ist auf der letzten Seite jeder Ausgabe zu finden.

Die gesamte Reihe Opuscula finden Sie zum kostenlosen Download unter:

<https://www.maecenata.eu/publikationen/opuscula/>

Impressum

Herausgeber

MAECENATA Institut
Rungestraße 17, D- 10179 Berlin,
Tel: +49-30-28 38 79 09,
Fax: +49-30-28 38 79 10,

E-Mail: mi@maecenata.eu
Website: www.maecenata.eu

Redaktion: Nomin-Erdene Nyamsambuu



ISSN (Web) 1868-1840

URN: urn:nbn:de:0168-ssoar-72687-2

Alle Rechte vorbehalten! Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers. Dieses Werk bzw. Inhalt steht unter einer [Creative Commons 3.0 Deutschland Lizenz](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/de/).

Die Beiträge geben ausschließlich die Meinung der Verfasserin bzw. des Verfassers wieder.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernimmt das Maecenata Institut keine Haftung für die Inhalte externer Links.

Für den Inhalt verlinkter Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Maecenata Institut, Berlin 2021

Abstract

Die Wiederkehr der Wohnungsfrage löst aktuell in Berlin einen Diskurs über eine mögliche Dekommodifizierung von Wohnraum aus. Es wird dabei insbesondere von der Stadtgesellschaft auf die Bedeutung für das Gemeinwohl rekurriert und die Abkehr von der neoliberalen Wohnungspolitik zu Gunsten von bezahlbarem Wohnraum für alle Berliner*innen gefordert. Die vorliegende Arbeit untersucht exemplarisch anhand von zwei Mieter*innenbewegungen, welchen Einfluss diese auf Landes- und Bezirksebene in den Feldern Stadtentwicklung und Wohnungspolitik nehmen und welche lokalen post-neoliberalen Ansätze des Wohnens dabei entwickelt werden. Resultierend aus der konkreten Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Mieter*innenbewegungen wird am Beispiel des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzbergs deutlich, wie die bezirkliche Wohnraumversorgung von unten demokratisiert und dekommodifiziert werden kann, wenn das Verhältnis von sozialen Bewegungen, lokaler Verwaltung und Politik auf einem munizipalistischen Verständnis beruht.

The return of the housing question is currently triggering (once again) a discourse in Berlin about a possible decommodification of housing. In this regard the city society is particularly referring back to its significance for the common good while calling for a departure from neoliberal housing policy in favour of affordable housing for all Berliners. The present study examines the influence of two tenants' movements on urban development and housing policy at the federal state and district level. The study especially focusses on local post-neoliberal approaches to housing that are being developed in this regard. Based on the concrete cooperation of politics, administration and tenant movements, the example of the district office of Friedrichshain-Kreuzberg shows how the district housing policy can be democratised and decommodified bottom-up wise, if the relationship between social movements, local administration and politics is based on a common municipal understanding.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	6
2. Die (Re-)politisierung des Rechts auf Wohnen – theoretische Ansätze	8
2.1. Die kritische Stadtforschung und das Verhältnis von Stadt, Kapital und der (Re)-Produktion von Ungleichheiten	8
2.2. Forschungsstand oder die Postneoliberalisierung der Wohnraumversorgung	8
2.2.1. Die Begriffsklärung(en) von Gentrifizierung und Verdrängung	10
2.2.2. Soziale Bewegungen und das Recht auf Stadt	11
2.2.3. Die Idee des neuen Munizipalismus als Alternative lokalen Regierens	13
3. Wohnungspolitik in Deutschland seit 1945	14
3.1. Spezifische Ursachen für die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt	17
4. Die rechtliche Verankerung des (Menschen)Rechts auf Wohnen	19
4.1. Das Recht auf Wohnen als internationales Menschenrecht	19
4.2. Soziale Arbeit, soziale Bewegungen und das Recht auf Wohnen	22
5. Forschungsgegenstand: die Mieter*innenbewegungen	25
5.1. Kurze Geschichte der Mieter*innenbewegung in Berlin	25
5.2. Forschungsfrage und Forschungsmethoden	26
5.3. Mieter*innenbewegung Deutsche Wohnen und Co. enteignen	27
5.3.1. Ziel(e) von Deutsche Wohnen und Co. enteignen	28
5.3.2. Per Direkter Demokratie zur Vergesellschaftung	29
5.3.3. Arbeitsteilung und Organisationsstruktur	30
5.3.4. Diversität der Initiative	31
5.3.5. Finanzierung	32
5.3.6. Verhältnis zur Politik	32
5.3.7. Erfolge der Initiative Deutsche Wohnen und Co. enteignen	33
5.4. Die Karl-Marx-Allee Bewegung	35
5.4.1. Soziale Lage und Mietmarkt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	35
5.4.2. Besonderheiten der Karl-Marx-Allee	36
5.4.3. Bewohner*innenstruktur in der Karl-Marx-Allee	38
5.4.4. Der vermeintliche Verkauf der Karl-Marx-Allee an die Deutsche Wohnen	39
5.4.5. Arbeitsteilung und Organisationsstruktur der Mieter*innenbewegung der Karl-Marx-Allee	41
5.4.6. Selbstidentifikation und Solidarisierung der Bewohner*innen der Karl-Marx-Allee	43
5.4.7. Verhältnis zur Politik	43
5.4.8. Erfolge der Karl-Marx-Allee-Bewegung	44
6. Darstellung der Forschungsergebnisse	45
6.1. Ein Vergleich der Mieter*innenbewegungen	45
6.2. Das Verhältnis von Mieter*innenbewegungen und Politik	47

6.3. Ursachen der Wohnungsfrage	49
6.4. Das Recht auf Stadt, Engagement und politische Kollektivierung.....	50
7. Die Utopie von einer postneoliberalen Wohnraumversorgung durch den Eingriff in die Eigentumsstruktur?	51
8. Quellenverzeichnis.....	58

1. Einleitung

„Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise; eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. Und diese Wohnungsnot macht nur soviel von sich reden, weil sie sich nicht auf die Arbeiterklasse beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat“ (Marx, Engels 1972).

Friedrich Engels Analyse aus dem Jahr 1872 könnte problemlos auf die heutige Situation in den deutschen, den internationalen Metropolen, sowie Ballungszentren und Großstädten übertragen werden und erscheint aus heutiger Perspektive brandaktuell. Mit der Industrialisierung und der darauffolgenden Urbanisierung begann sich damals im 19. Jahrhundert die Wohnungsnot in den Städten zuzuspitzen. Dort formierten sich gleichzeitig die Proteste der Arbeiter*innenbewegung¹ rund um das Thema Wohnen, die später die Anfänge der Mieter*innenbewegungen markierten und die wiederum bedeutende Errungenschaften in der sozialen Wohnraumversorgung erkämpften. Die Wiederkehr der Wohnungsfrage ist hochaktuell. Die Problematik, dass nicht ausreichend bezahlbarer Wohnraum in den Städten und urbanen Zentren zur Verfügung steht, geht mit der Aufwertung von ganzen Quartieren und der Verdrängung von einkommensschwachen Bewohner*innen einher. Denn das Wohnungsproblem ist kein sozialpolitisches Randthema mehr, sondern hat inzwischen die städtischen Mittelschichten erreicht. Der neoliberale Urbanismus scheint sich derzeit in der Krise zu befinden, so der kritische Stadtforscher Martin Sarnow (vgl. Sarnow 2019:119). Die dafür verantwortliche Entwicklung der Privatisierung von staatlichen Liegenschaften und Immobilien, die Deregulierung und Liberalisierung der Finanzmärkte, sowie die Internationalisierung und Finanzialisierung von Wohnraum als Folge der internationalen Finanzkrise von 2008 als auch die Dezentralisierung von Wohnungspolitik in Deutschland hat Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in den globalen Städten in Gang gesetzt (vgl. Schöning 2018:15). Zudem führten diese neoliberalen Politiken zur Verschiebung des Gebrauchsgut Wohnen hin zum Renditeobjekt Wohnen (vgl. Sarnow 2018:115). Nun restrukturiert das Einkommen der Bewohner*innen die Räume in der Stadt neu und zieht eine Linie entlang des sozioökonomischen Status ihrer Bewohner*innen (vgl. Helbrecht 2016:11). Dabei zahlen die Berliner*innen inzwischen mehr als die üblichen 30 Prozent des Einkommens für ihre Mieten. Daher folgert der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Rainer Wild, aus dieser Entwicklung: *„Der Wohnungsmarkt trägt immer mehr zur Spaltung der Gesellschaft bei, die Immobilieneigner werden reicher, die Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ärmer“* (Berliner Mieterverein e.V. 2018).

Zudem reproduziere diese Entwicklung die klassistischen, ableistischen und rassistischen Diskriminierung(en) und Ungleichheiten auf dem Berliner Wohnungsmarkt² und mache es vulnerablen Gruppen noch schwerer, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Der gesellschaftliche Zusammenhalt in den Städten scheint ernsthaft gefährdet (vgl. Schöning 2018:16).

¹ Einem diskursanalytischen Verständnis nach Foucault und Butler folgend, verwende ich in meiner Arbeit ausschließlich das sogenannte *, um idealerweise keine binären Geschlechterkategorien zu reproduzieren, da ich diese aus einem intersektionalen und feministischen Verständnis heraus, ablehne, bzw. für mich, Sprache soziale Wirklichkeit abbildet, Macht und Herrschaft wiedergibt, die sich auch in der Verwendung von Begriffen, oder einer expliziten Nicht-Nennung, ausdrücken. Zudem gehe ich davon aus, dass Geschlecht keine determinierte biologische Kategorie ist, sondern eine soziale und diese beinhaltet, dass Menschen sich explizit nicht bestimmten „Geschlechterkategorien“ zuordnen möchten oder können und diese Entscheidung, jedem Menschen selbst überlassen werden sollte und nicht der Gesellschaft

² Die Landesstelle für Gleichbehandlung und gegen Diskriminierung in Berlin hat hierfür ein Gutachten durch Expert*innen in Auftrag gegeben, das Gutachten ist zu finden unter:
<https://www.berlin.de/sen/lads/beratung/diskriminierung/wohnungsmarkt/artikel.566259.php>.

Deutschlandweit stellen ca. 55 Prozent aller Haushalte Mieter*innenhaushalte dar. In der Hauptstadt sind sogar 85 Prozent der Wohnverhältnisse Mieter*innenhaushalte, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der hier besondere Aufmerksamkeit erfährt, sind es 96 Prozent (vgl. IBB 2018:42).

Berlin ist bundesweit die Stadt mit der schnellsten Bestandsmietenentwicklung. Zwischen 2008 und 2018 betrug die durchschnittliche Steigerung in Berlin mehr als 32 Prozent, im Vergleich beispielsweise zu Hamburg mit 23 Prozent. Die Angebotsmieten in der Hauptstadt haben sich von 2008 von 5,60 Euro in 2018 auf 11,40 Euro pro Quadratmeter verdoppelt (vgl. Holm 2019:98f.). Das durchschnittliche Berliner Nettohaushaltseinkommen lag im Jahr 2017 bei 2.025 Euro, wohingegen die Werte in den Bezirken der Stadt sehr unterschiedlich sind. Das geringste Haushaltseinkommen ist im Bezirk Neukölln mit 1.775 Euro zu finden. Ebenfalls unterdurchschnittliche Haushaltseinkommen sind in den Bezirken Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg vorhanden (vgl. IBB 2018:28). Rund ein Viertel aller Berliner*innen verfügt über ein monatliches Einkommen unter 900 Euro. Rund 831.300 Berliner Haushalte haben Anspruch auf einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) und damit theoretisch auf eine mietpreisgebundene Wohnung (vgl. IBB 2018:32). Im Jahr 2018 nahmen jedoch nur rund 5 Prozent dieses Personenkreises (43.415 Haushalte) einen WBS in Anspruch, da es nicht ausreichend Wohnungen in diesem Preissegment gibt. Parallel dazu stieg die Anzahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin mit 95.670 Wohnungen in der Zeit von 2008 und 2017 rasant an. Allein im Jahr 2017 wurden 16.548 Wohnungen in der Stadt umgewandelt, fast ein Viertel aller umgewandelten Wohnungen fiel auf den Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit 4.057 Wohnungen. Hinzu kommt das kontinuierliche Wachstum der Bevölkerung Berlins seit 2011 bis 2019 mit jährlich ca. 40.000-50.000 zugezogenen Menschen. 2017 erreichte die Gesamtbevölkerungsanzahl der Stadt mit 3,6 Mio. Einwohner*innen ein Rekordniveau seit dem Zweiten Weltkrieg (vgl. IBB 2018:8). Die ansteigenden Mieten, die zunehmende Versorgungslücke an bezahlbarem Wohnraum sowie die Gentrifizierung ganzer Quartiere und die darauffolgende Verdrängung rufen immer häufiger Mieter*innenbewegungen in die Auseinandersetzung um das knappe Gut des bezahlbaren Wohnens auf die stadtpolitische Agenda (vgl. Kadi, Vollmer 2018:249).

Im Kampf um bezahlbares Wohnen wird immer stärker auf das Grundrecht des Wohnens als ein Menschenrecht direkt Bezug genommen und entsprechende Konsequenzen für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik auf allen Ebenen gefordert (vgl. Schöniß 2018:13). Den Mieter*innenbewegungen sind dabei Forderungen nach politischer Teilhabe und einer gerechten Verteilung von gesellschaftlichen Ressourcen in Form des Slogans nach dem „Recht auf Stadt“ immanent (vgl. Belina, Naumann, Strüver 2014:10).

Erst im April 2019 demonstrierten rund 40.000 Menschen gegen „Mietenwahnsinn“ in Berlin. Sie forderten u.a. einen Mietenstopp, bezahlbares Wohnen sowie die Prüfung von Enteignungen großer Immobilienkonzerne und neue Formen der Vergesellschaftung von Wohnungen (vgl. Bockenheimer 2019). Das Thema Wohnen steht derzeit fortwährend auf der politischen Agenda, egal auf welcher Ebene. Nicht nur in Berlin, in ganz Deutschland, sogar in anderen europäischen Großstädten oder anderen *global cities* gab es ähnliche Proteste wie in Berlin.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat durch den öffentlichen Druck der Mieter*innenbewegungen in Berlin im Oktober 2019 das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“, den sogenannten Mietendeckel beschlossen, der die Mieten in Berlin ab dem 18.06.2019 für die nächsten fünf Jahre einfrieren soll (vgl. SenStadtWohn 2020). Die aktuelle Berliner Landesregierung ist derzeit bemüht, staatliche Regulierungen einzuführen, um damit die Abkehr von der bisherigen neoliberalen Wohnungspolitik einzuläuten. Parallel zur staatlichen Initiative ist es vor allem den zahlreichen Mieter*innenbewegungen wie z.B. *Kotti und Co*, *Bizim Kiez*, *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* sowie den Protesten in der Karl-Marx-Allee zu verdanken, dass in Berlin derzeit mit neuen Ansätzen in der kommunalen Wohnungspolitik experimentiert wird. Es ist dem zivilgesellschaftlichen Engagement gegen die stetig steigenden Mieten, die zunehmende Umwidmung von Miet- in Eigentumswohnungen, die abnehmende Zahl an Sozialwohnungen, die voranschreitende Gentrifizierung sowie die daraus

folgende Verdrängung von armen Berliner*innen vom Zentrum in die Peripherie sowie deren anschließenden Segregationsprozessen zu verdanken, dass sich die Politik dem Thema der Sicherstellung von bezahlbarem Wohnen widmet.

Im vorliegenden Beitrag wird untersucht, welchen Einfluss Mieter*innenbewegungen auf städtische Wohnungspolitik haben und in welchem Verhältnis sie zur Politik des Landes und zur Bezirksebene stehen. Zudem werden marktferne Praktiken und Lösungsansätze der Wohnungsfrage durch die befragten Mieter*innenbewegungen analysiert. Untersucht werden zwei konkrete Mieter*innenbewegungen, die Mieter*innenbewegung der Karl-Marx-Allee in Berlin-Friedrichshain sowie die Mieter*innenbewegung *Deutsche Wohnen und Co. Enteignen*.

2. Die (Re-)politisierung des Rechts auf Wohnen – theoretische Ansätze

2.1. Die kritische Stadtforschung und das Verhältnis von Stadt, Kapital und der (Re)-Produktion von Ungleichheiten

Die kritische Stadtforschung ist eine internationale und interdisziplinäre Forschungsperspektive, die die Eigenlogik von Städten und Stadtentwicklungsprozessen sowie deren Verhältnis nach Raum, Stadt und historischen wie aktuellen sozialen Verhältnissen untersucht. Sie nimmt vor allem kritisch bestehende Macht- und Herrschaftsverhältnisse (angelehnt an Michel Foucaults Gouvernementalitäts-Konzept) sowie (Raum-)Politiken in den Blick (David Harvey und Henri Lefebvre). Sie geht von der Betrachtung des Neoliberalismus und dessen Folge- und Handlungslogiken auf die Städte und deren Bewohner*innen aus (vgl. Kemper, Vogelpohl 2013:1). Besonderes Augenmerk legt die kritische Stadtforschung auf das verwobene Verhältnis von Globalisierung, Kapital und Städten (vgl. Belina 2014:15).

Aktuell wendet sie sich der Wohnungsforschung sowie der Rolle von Mieter*innenbewegungen bei der Entwicklung von alternativen Konzepten und einer möglichen Abkehr von der neoliberalen Wohnraumversorgung zu.

Der interdisziplinäre Ansatz dieser Perspektive dient als Bereicherung des Blickwinkels und vereint u.a. Soziologie, Geografie, Urban Studies, Sozialwissenschaften, Politikwissenschaften, Ethnologie und Soziale Arbeit.

2.2. Forschungsstand oder die Postneoliberalisierung der Wohnraumversorgung

Den Forschungsstand im Rahmen vorliegender Untersuchung bilden die Forschungsergebnisse von Vollmer (2019), (2018), Schipper (2018) sowie Sarnow (2019) ab. Lisa Vollmer hat in ihrer 2019 veröffentlichten Dissertation Mieter*innenbewegungen in Berlin und New York im Hinblick auf die Formierung einer politischen Kollektivität untersucht. Sie kommt dabei zu dem Schluss, dass die Ausbildung politischer, engagierter Kollektivität stets in Krisenzeiten erfolgreich ist. Sie unterscheidet anhand der zwei untersuchten Mieter*innenbewegungen drei Phasen der Krise: die Phase des frühen Kapitalismus im 19. Jahrhundert, aus dem die Arbeiter*innenbewegung hervorging, die Krise des Fordismus, aus dem die neuen (postidentitären) sozialen Bewegungen hervorgingen sowie die Krise des Neoliberalismus ab Mitte der 2000er Jahre. Alle diese sich wiederholenden Krisen der kapitalistischen Wirtschaftsordnung hätten Mieter*innenbewegungen hervorgebracht (vgl. Vollmer 2019 275). Was sich geändert habe seien die Adressat*innen. Zunächst galten die Proteste und konkreten Forderungen den privaten Vermieter*innen, die zum Großteil Besitzende der Wohnungen im 19. Jahrhundert waren. Die neuen sozialen Bewegungen (in Form der städtischen sozialen Bewegungen) richteten ihre Kritik an die durch Abriss von Altbauten und Neubau orientierte Stadtentwicklung in den 1960er Jahren sowie die Politiken des Staats, die die individuelle Lebensform und -gestaltung beeinflussen wollten. Die neuen Mieter*innenbewegungen richten sich hingegen gegen die neoliberale Regierungstechnik, die alle Lebensbereiche, soziale Beziehungen und Prozesse durchdringen. Sie forcieren gegenhegemoniale

Narrative wie die Dekommodifizierung von Wohnraum und bilden von der eigenen Betroffenheit ausgehend eine stadtweite Vernetzung, um eine universale politische Kollektivität herausbilden (Vollmer 2019:276f.). Sie reagieren nach Vollmer auf den Neoliberalismus und dessen Individualisierungsprozessen mit der Forderung nach Gemeinschaft. Gemeinschaft im Sinne von der Mobilisierung der betroffenen Nachbarschaft oder den Mieter*innen im Stadtteil. Mieter*innen erfahren demnach selbst, dass durch den Markt geregeltes Wohnen klassistische und rassistische Ungleichheiten reproduziere. Diese Erfahrungen fördere die politische Kollektivierung der Betroffenen und führe zur organisierten Reaktion (vgl. ebenda:277). Die Mieter*innen fordern eine am Gemeinwohl und Marktferne orientierte Wohnraumversorgung, die nicht durch eine Dominanz des Staates gesteuert, sondern durch eine aktive Mieter*innenbeteiligung demokratisiert wird. In der Anrufung des „Wir“, der Forderung des Allgemeinen in einer Tendenz des gesellschaftlichen Besonderen liege das Potential der Sozialen Bewegungen (vgl. Vollmer 2019:279). Schipper (2018) untersuchte die Mieter*innenbewegungen in Frankfurt am Main und in Tel Aviv. Martin Sarnow (2019) überprüfte die bezirkliche Politik des Vorkaufsrechts und der Milieuschutzgebiete in Friedrichshain-Kreuzberg im Hinblick darauf, ob diese konkreten Maßnahmen postneoliberale Ansätze einer dekommodifizierten Wohnungspolitik darstellen. Beide nutzten für Ihre Analyse das Konzept des Postneoliberalismus. Schipper und Sarnow nutzen diesen Begriff als *„methodologischen Suchbegriff, um Verschiebungen und Brüche sowie gegenhegemoniale politische Strategien aufzuspüren, die über neoliberale Rationalitäten und Praktiken hinauswiesen bzw. ihnen entgegenwirken“* (Schipper 2018:121). Schipper meint damit alle Ansätze und Praktiken einer dekommodifizierten und marktfernen Wohnraumversorgung, die den bisherigen Warencharakter von Wohnen einschränken (vgl. ebenda). Postneoliberalismus wird als kein einheitlicher Prozess verstanden, dieser würde sich in Ansätzen, Handlungslogiken und Akteur*innen unterscheiden (vgl. Sarnow 2019:118). Schipper orientiert sich bei seiner Analyse von postneoliberalen Transformationsprozessen und deren gegenhegemonialer Potentiale an Neil Brenner, Jamie Peck und Nick Theodore (2010), die drei Analyseebenen unterscheiden:

1. Ebene: die kontextspezifischen und lokalen regulatorischen Experimente, die im Gegensatz zum Neoliberalismus stehen und einen dekommodifizierenden und marktfernen Ansatz verfolgen,
2. Ebene: der Aufbau von Netzwerken und Bündnissen, in denen gegenhegemoniales Wissen produziert wird, welches in Form von policy-Transfer und der Institutionalisierung diverser Akteure (Parteien, soziale Bewegungen, Regierungen) zirkuliert,
3. Ebene: die Modifizierung (trans-)nationaler „rule regimes“ und supranationaler politischer Institutionen (vgl. Brenner, Peck, Theodore 2010 In: Sarnow 2019:118).

Sarnow fasst sein Untersuchungsergebnis für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg folgendermaßen zusammen: Vorkaufsrecht und Milieuschutz als politische Instrumente hätten in konkreten Fällen geholfen Wohnraum zu dekommodifizieren. In Bezug auf Brenner, Peck und Theodore sei festzustellen, dass es sich um lokale postneoliberale Experimente handle. Hierbei wurden vor allem durch die „Subalternität“ der Mieter*innenbewegungen als politische Akteure im Feld der Wohnungspolitik Netzwerke und Bündnisse aufgebaut, die gegenhegemoniales Wissen produzieren und dieses wiederum in den Diskurs rund um das Recht auf Wohnen einbringen. Dabei hält Sarnow fest, dass dies das Ergebnis der politischen und personellen Konstellationen im Senat, im Bezirk und in Form der Personalie des Stadtbaurats für Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt, ist.

Sebastian Schipper bezeichnet in seiner Untersuchung von Mieter*innenbewegungen in Frankfurt am Main und in Tel Aviv die Wirkmächtigkeit von sozialen Bewegungen postneoliberale Ansätze und Praktiken von Wohnen durchzusetzen als ambivalent (vgl. Schipper 2018:117). Er gesteht Ihnen zu, das Thema Wohnungsnot auf die politische Agenda gesetzt und damit die neoliberale Hegemonie gebrochen zu haben. Die sozialen Bewegungen hätten, wie bei Sarnow, zur Vernetzung und Wissensproduktion sowie bei der Initiative von bestimmten wohnungspolitischen Experimenten und Reformen beigetragen. Allerdings so folgert er, sei die realpolitische Umsetzung der Forderungen der

Mieter*innenbewegungen im Feld der policy nicht unbedingt im Sinne der sozialen Bewegungen, da diese in der Kooperation mit staatlichen Akteur*innen und der Verfasstheit von Politik schnell an Einfluss verlieren würden (vgl. Schipper 2018:117).

2.2.1. Die Begriffsklärung(en) von Gentrifizierung und Verdrängung

Der Begriff der Gentrifizierung wurde 1961 von Ruth Glass konstruiert. Sie beschrieb erstmals den Verdrängungsprozess von statusniederen durch statushöhere Gruppen durch die Aufwertung des Gebäudebestandes (Helbrecht 2016:11). Das engl. *gentry* bezeichnete den niederen Landadel und das gehobene Bürgertum in Großbritannien (vgl. Vollmer 2018:9). Andrej Holm definiert Gentrifizierung wie folgt:

„Gentrification ist jeder stadtteilbezogene Aufwertungsprozess, bei dem immobilienwirtschaftliche Strategien der Inwertsetzung und/oder politische Strategien der Aufwertung den Austausch der Bevölkerung für ihren Erfolg voraussetzen. Verdrängung ist das Wesen und kein ungewollter Nebeneffekt von Gentrification“ (Holm In: Vollmer 2018:9).

Gentrifizierung ist in der Wissenschaft kein unumstrittener Begriff, genauso das Verhältnis zwischen Gentrifizierung und Verdrängung. Holm benutzt hier bewusst den engl. Begriff *Gentrification*, um sich von der üblichen inzwischen umgangssprachlichen Nutzung des Begriffs Gentrifizierung abzugrenzen. Denn die deutsche Begrifflichkeit beschränke sich größtenteils auf eine Kulturalisierung der Ursachen als Distinktion (angelehnt an Pierre Bourdieu), im Sinne der Abgrenzung von „statushöheren“ zu „statusniederen“ Bevölkerungsgruppen, die sich in der räumlichen Struktur des Urbanen niederschlägt. Dabei unterschlägt sie die ökonomische Inwertsetzung von Immobilien als interessengeleiteten Prozess durch Immobilienwirtschaft und/oder Politik (vgl. Holm In: Vollmer 2018:11). Um die Spanne der Definitionen von Gentrifizierung, bzw. Gentrification aufzuzeigen, sei der o.g. folgende Definition gegenübergestellt:

„Austausch von statusniederen durch statushöhere Bewohner_innen, die bauliche Aufwertung und die ökonomische Inwertsetzung des Stadtteils sowie die umfassende Veränderung des Nachbarschaftscharakters“ (Holm 2010:7).

Im Vergleich zur ersten Definition verwendet die zweite Definition deutliche neutrale Begrifflichkeiten wie Austausch und Veränderung. Peter Marcuse, ein wichtiger Vertreter der kritischen Stadtforschung, kritisiert die Nutzung der Begrifflichkeit des Austausches in der Gentrifizierungsforschung und plädiert für die politische Verwendung des Begriffs der Verdrängung. Denn nur so würde die unfreiwillige Verdrängung von Einkommensschwachen und inzwischen auch Mittelschichtszugehörigen sprachlich sichtbar werden. Hinzu komme, dass Verdrängung nicht nur durch die ökonomische Inwertsetzung der Immobilienwirtschaft in Gang gesetzt würde, sondern auch durch staatliche Eingriffe wie z.B. die Deregulierung des Finanzwesens oder spezifische Stadtentwicklungsprogramme, mit denen bestimmte Quartiere „sozialdurchmischt“, baulich aufgewertet und für die bürgerliche Mitte attraktiv gemacht werden sollen, um eine vermeintliche „Ghettoisierung“ bestimmter Stadtteile vorzubeugen. Welche wiederum rassistisches und klassistisches Denken reproduzieren würde. Holm spricht hierbei von selektiver Bevölkerungspolitik. (vgl. Holm 2006:25ff In: Hohenstatt, Rinn 2014:202). Marcuse unterscheidet den Verdrängungsprozess in drei verschiedene Formen: die physische Verdrängung, also den zwanghaften Wegzug von Menschen aus ihrer Wohnung (z.B. durch Mieterhöhung). Die symbolische Verdrängung meint die Verdrängung aus dem Lebensstil, die inzwischen die städtischen Mittelschichten betrifft. Von der überproportionalen Zunahme der Mietkosten wären auch Mittelschichtsangehörige betroffen und müssten einen Großteil ihres Einkommens für Wohnkosten verwenden, um in ihrem Quartier bleiben zu können. Die exkludierende Verdrängung beinhaltet die Verdrängung aus dem angestammten Stadtteil, sogar aus dem Zentrum, der mit dem Verlust der etablierten sozialen Beziehungen und dem Netzwerk als auch an öffentlicher sozialer Infrastruktur wie Kita oder Schule

einhergeht (Marcuse In: Vollmer 2018:19ff.). Verdrängung als Wesen von Gentrification umfasst ebenfalls das Ergebnis dieses Prozesses; die soziale und räumliche Segregation von Bevölkerungsgruppen in bestimmten Quartieren des Städtischen, die sich entlang einer Wohlstandsachse entwickeln würde (Helbrecht 2016:11).

Susanne Frank nutzt hingegen einen kulturellen Ansatz zur Erklärung von Gentrifizierung. Sie spricht von einem wechselhaften Verhältnis zwischen Gentrifizierung und Mittelschichten. Damit meint sie, dass die neuen Mittelschichten einerseits Gentrifizierung entscheidend mitgestalten und andererseits die neuen Mittelklassen erst durch Gentrifizierung entstehen. Diese seien sowohl Träger als auch Zielgruppen von Gentrifizierungsprozessen (vgl. Frank 2018:87). Frank spricht von globalen Restrukturierungsprozessen durch die Etablierung der kapitalistischen Wirtschaftsordnung und deren aktuellen Form des Neoliberalismus in westlichen Industrieländern. Die darin enthaltenen Transformationsprozesse der Säkularisierung, Liberalisierung, Individualisierung und gleichzeitiger Pluralisierung der Lebensformen sowie der Abkehr bisheriger sozialer traditioneller Lebensformen bringen demnach eine „new middle class“ hervor, die sich durch die Freizeit und Kulturangebote sowie den urbanen Lebensstil bewusst entsprechend entscheiden (vgl. Reckwitz 2017:9). Dabei stehe vor allem das Konsumverhalten als auch der Wunsch nach Selbstentfaltung der Individuen im Fokus des Lebensstils (vgl. Reckwitz 2017:11). Gleichzeitig wären traditionelle Arbeiter*innenquartiere oder multikulturelle Quartiere wie z.B. Neukölln oder Kreuzberg in Berlin besonderer Anziehungspunkt der „new middle class“. Dies wegen ihrer hohen sozialen Durchmischung und der gelebten Multikulturalität, die im Zuge von Distinktionsprozessen, den eigenen kosmopolitischen Habitus repräsentieren (vgl. Hillmann, Bernt, Calbet In: Elias 2019:148).

Neil Smith hingegen konstatiert: *„Gentrifizierung ist in der Tat eine Bewegung zurück in die Innenstadt, aber eher eine des Kapitals als der Menschen“* (Smith 2019:82). Smith erklärt Gentrifizierung mit seiner sogenannten „rent-gap“-Theorie. Gentrifizierung geschehe durch sogenannte Ertragslücken, ein strukturelles Ergebnis des Grundstücks- und Wohnungsmarktes. Kapital wandere dorthin, wo die Nachfrage und die Investition am profitabelsten wäre. Die Ertragslücke entstehe dort, wo die Kluft zwischen der potentiellen Grundrente und dem potentiellen Betrag aus der Nutzung des Grundstücks, sich kapitalisieren lasse (zum Beispiel durch Mieteinnahmen) oder staatliche Förderprogramme zur energetischen Sanierung von Beständen. So erklärt Smith die Sanierung von Quartieren mit baufälliger Substanz als attraktive Standorte für die Immobilienwirtschaft. Investitionen werden getätigt, um am Ende durch die Sanierung größtmöglichen Profit zu erhalten. Gentrifizierung passiere dann, wenn Developer Immobilien billig erwerben würden und trotz Investition in die Sanierung die Rendite beim Verkauf ein Vielfaches wäre (vgl. Smith 2019:79). Mit Smiths „rent-gap“ Theorie lässt sich die zentrale Rolle der Bodenfrage im Zuge von Verdrängungsprozessen erklären. Auch Strategien von Mietsteigerungen, die bekannte Lücke zwischen Bestands- und Angebotsmieten sowie die Zunahme der Entwicklung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen können anhand der von Smith aufgestellten Theorie nachvollzogen werden.

2.2.2. Soziale Bewegungen und das Recht auf Stadt

Gestring, Ruhne und Wehrheim sprechen von einer neuen Art der „Bewegungsgesellschaft“ durch Urbanisierungsprozesse und die zunehmende Bedeutung von sozialen Bewegungen im politischen Kampf der Städte (vgl. Gestring, Ruhne, Wehrheim 2014:7). Den Begriff der sozialen Bewegungen gibt es schon seit der Französischen Revolution. Er bezeichnet eine gesellschaftliche Kollektivierung, die sozialen Wandel durch die Durchsetzung eigener formulierter Ziele oder durch die Verhinderung oder Veränderung gesellschaftliche Trends hervorbringen möchte (vgl. Lahusen 2013:171 In: Gestring, Ruhne, Wehrheim 2014:11). Diese Definition zeigt sich jedoch zu unspezifisch, da man sie zur Bestimmung sowohl für die Arbeiter*innenbewegung als auch von faschistischen Bewegungen verwenden kann (vgl. ebenda). Die in der Bewegungsforschung gängige Definition sozialer Bewegungen stamme von Roth und Rucht:

„Soziale Bewegung ist ein mobilisierender kollektiver Akteur, der mit einer gewissen Kontinuität auf der Grundlage hoher symbolischer Integration und geringer Rollenspezifikation mittels variabler Organisations- und Aktionsformen das Ziel verfolgt, grundlegenden sozialen Wandel herbeizuführen, zu verhindern oder rückgängig zu machen“ (Roth, Rucht 1987:21 In: ebenda:12).

Des Weiteren spricht Roth davon, dass sich *„Soziale Bewegungen weltweit als einflussreiche politische Akteure zurückgemeldet haben und zu einer Institution in der globalisierten Welt geworden sind“* –(Roth 2012:36).

Lahusen (2012:717ff. In: Gestring, Ruhne, Wehrheim 2014:13) bestimmt vier Merkmale sozialer Bewegungen:

1. In der Regel sind Organisationen oder Vereine aus der Zivilgesellschaft Träger sozialer Bewegungen. Wohingegen diese spezifische Institutionalisierung keine Voraussetzung sein muss, genauso gäbe es lose Netzwerke oder Initiativen.
2. Die Ausrichtung der sozialen Bewegungen auf gesellschaftliche Kritik und sozialen Wandel als Ziel.
3. Kollektive Aktionen, die sich von parlamentarischen Wahlen stark unterscheiden.
4. Soziale Bewegungen sind in ihrem Aufbau und ihrer Arbeitslogik strukturiert und stabilisieren sich durch kollektive Identitätsmerkmale. Allerdings bestehen nicht alle soziale Bewegungen auf Dauer, manche institutionalisieren sich erfolgreich, z.B. in Form von Parteien, wie die Friedens- und Ökologiebewegung aus den 1970er und 1980er Jahren als Partei Bündnis 90´/Die Grünen. Wichtige Voraussetzungen zum Bestehen sozialer Bewegungen sind nach Lahusen ihre Fähigkeit der Analyse gesellschaftliche Probleme, ihre Art der Definition und Artikulation dieser Probleme durch Protestformen sowie die erfolgreiche Anerkennung ihrer Lösungsvorschläge zur Bekämpfung des gesellschaftlichen Problems (vgl. ebenda:14).

Joachim Hirsch (2002:202) sieht in den sozialen Bewegungen ein großes emanzipatorisches Potential mit globalem Ausmaß, die Globalisierung des Kapitalismus und dessen in der Gesellschaft verfestigten Strukturen durch einen *„radikalen Reformismus“* zu verändern. Dieser würde nicht mittels Staatsmacht, sondern durch gesellschaftliche Initiative neue Produktions- und Lebensformen sowie politische Organisationszusammenhänge emanzipieren. Dabei gesteht Hirsch dem gesellschaftlichen Diskurs, unabhängig von Staat und kommerziellen Medien eine besondere Rolle bei der Schaffung einer konsensualen Verständigung zur Bekämpfung einer globalen Spaltungs- und Fragmentierungstendenz zu (vgl. ebenda).

Soziale Bewegungen sind unabdinglich mit dem Städtischen verbunden, wobei David Harvey zwar auf das wechselseitige Verhältnis von sozialen Bewegungen und Stadt verweist, jedoch gleichermaßen bemerkt, dass die Rolle der Stadt über das bloße Terrain hinausgehe (vgl. Mayer 2014:28). In den „global cities“ würden sich die durch den internationalen Kapitalismus (re-)produzierenden Widersprüche niederschlagen und somit städtischen sozialen Bewegungen strategische Anknüpfungspunkte für den politischen Kampf bieten. Stadtforscher*innen wie Brenner, Theodore, Schipper und Belina sehen aus diesem Grund einen Bedeutungszuwachs der Stadt und sozialen Bewegungen (vgl. Mayer 2014:29).

Das „Recht auf Stadt“ geht auf Henri Lefebvre (2009) zurück und wurde von David Harvey und Manuel Castells weiterentwickelt. Lefebvre betont in seinem Werk „Das Recht auf Stadt“ die integrative Funktion der Stadt. Mit „Stadt“ oder „städtischen“ Räumen impliziert er das Recht auf Zentralität, welches über ein bestimmtes Territorium hinausgeht. Mit dem Recht auf Stadt verknüpft Lefebvre das Bedürfnis nach gesellschaftlichen Leben und einem Zentrum sowie die Herstellung oder Wiederherstellung einer räumlich-zeitlichen Einheit, einer Sammlung statt Fragmentierung. Dieses Recht auf Stadt legitimiere die Weigerung sich durch eine diskriminierende segregierende Organisation verdrängen zu lassen (vgl. Lefebvre 2009:216). David Harvey proklamiert das „Recht auf Stadt“ als emanzipatorischen Ruf der Unterdrückten nach Hilfe und Unterstützung (vgl. Harvey 2012:15). Harvey analysiert die neoliberalen

Regierungstechniken und den durch sie erfolgenden Schutz des Eigentums sowie die Kapitalakkumulation in Städten als massiven Faktor sozialer Ungleichheiten. Diese treiben die soziale Polarisierung der Städte weiter voran und lassen diese räumlich z.B. durch „gated communities“ weiter nach Wohlstand und Macht differenzieren (vgl. Harvey 2012:47). Vogelpohl, Vollmer, Vittu und Brecht ordnen das „Recht auf Wohnen“ dem „Recht auf Stadt“ zu. Dieses beziehe sich nicht auf die existentielle Sicherstellung einer Unterkunft, sondern auch auf die Art und Weise wie dieses Wohnen politisch und sozial ermöglicht wird und zu einem kollektiv organisierten Stadtleben beiträgt (vgl. Vogelpohl, Vollmer, Witten, Brecht 2018:107).

Eine der schlagkräftigsten Kritiken an sozialen Bewegungen ist das Argument, dass diese in der Regel ein Projekt von der gebildeten und i.d.R. akademisierten Mittelschicht seien, welches ein hohes Maß an kulturelles und soziales Kapital voraussetze und den eigenen Anspruch der Repräsentation von Subalternen in der Regel kaum bis selten erfüllen könne (vgl. Gestring, Ruhne, Wehrheim 2014:14).

Die Mieter*innenbewegung Kotti und Co, die sich aus Mieter*innen der Sozialwohnungen am südlichen Kottbusser Tor gegründet hat, ist zu dieser Kritik an städtischen sozialen Bewegungen ein konkretes Gegenbeispiel, auch für die Bedeutung der Forderung nach einem Recht auf Stadt (vgl. Kotti & Co 2014:343). Die Bewohner*innen setzen sich, so ihre Eigenbezeichnung, mehrheitlich aus Familien mit Wurzeln in der Türkei, geborene Kreuzberger*innen, wenigen deutschen Rentner*innen, die sonstige übliche Kreuzberger Mischung, arabische und kurdische Familien, sowie aus Kultur- und Wissenschaftsprekariat zusammen (vgl. ebenda). Die Mieter*innen begannen 2011 mit ihrem Protest gegen die jährlichen Mieterhöhungen und der daraus drohenden Verdrängung von Bewohner*innen. Da ein Ausstieg aus den jahrzehntelang gewachsenen Strukturen keine Option war, formierten sich die Mieter*innen zum Protest. Sie fanden in der Vertretung ihrer subalternen Interessen keine adäquate politische Vertretung, weder bei der Politik, noch bei Migrationsverbänden oder den großen Berliner Mieter*innenvereinen.

Die Mieter*innenbewegung Kotti & Co zeichnet sich durch ihre neuen Protestformen wie z.B. das „Gecekondu“ am Kottbusser Tor (türkisch für über Nacht erbaut) oder deren Lärmdemos aus. „Gecekondu“ gibt es in vielen Städten in der Türkei, sie sind informelle Siedlungen, die dort ganze Nachbarschaften entstanden ließen (vgl. Kotti & Co 2014:348).

2.2.3. Die Idee des neuen Munizipalismus als Alternative lokalen Regierens

Die Idee des Munizipalismus erfährt aktuell vor allem in Europa durch linke Bewegungen in Spanien, Griechenland, Frankreich, Portugal und in vereinzelt Städten in den USA eine Renaissance in der politischen Debatte.

„Munizipalistische Bewegungen streben an, kommunale Regierungen zu übernehmen oder zu beeinflussen, um lokale Institutionen (wieder) gemeinwohlorientiert auszurichten, ein neues Verhältnis zwischen kommunalen Regierungen und sozialen Bewegungen zu schaffen und so die Art wie Politik gestaltet wird von unten her zu demokratisieren und institutionelle Rahmenbedingungen zu verändern. Sie entstehen in Reaktion auf die aktuelle ökonomische und politische Krise – ebenso wie neue rechte und rechtspopulistische Bewegungen, als deren Gegenpart sie sich verstehen“ (Vollmer 2017:147).

Die politische Praxis des Munizipalismus sieht kommunale Regierungen als Ansatzpunkt für politische Veränderungen und als Antwort auf den zunehmenden Legitimationsverlust des etablierten Parteiensystems und den Wahlerfolgen rechtspopulistischer Parteien (vgl. Vollmer 2017:148). Die Idee geht zurück auf den anarchistischen Denker Murray Bookchin und dessen Konzept des libertären Kommunalismus. Dieser fordert eine Art internationale Konföderation der Gemeinden. Bookchin sah deren radikale Entfaltungskraft bei dem Aufbau einer Gegenhegemonie zum Konstrukt des Nationalstaates, der ein bourgeoises Projekt sei (vgl. Bookchin In: Biel 1998:133ff.). Die Etablierung einer neuen basisdemokratischen

Organisation und Bildung einer neuen politischen Kultur könne durch das gemeinsame Erleben der Alltagswelt auf der konkreten Ebene des Lokalen, wo man sich persönlich begegnet, vergemeinschaftet werden. Dies bedinge jedoch, so Bookchin in seinen radikalen Forderungen, dass diese libertäre kommunalistische Bewegung per se soziale Bewegung bleibe und deren ordinären Charakter nicht verändern dürfe, um Teil der Institutionen und damit der parlamentarischen Parteien zu werden (vgl. Bookchin In: Biel 1988:137). Bookchin sah damals vor allem die Verbindung des parlamentarischen Systems mit der Macht der Konzerne sowie der gemeinsamen Verbindung mit der kapitalistischen Wirtschaftsordnung als das Problem der parlamentarischen Demokratie an (vgl. ebenda:138).

Neben realpolitischen municipalistischen Experimenten wie die baskischen oder katalonischen Unabhängigkeitsbewegungen in den 1990er und 2000er Jahren oder die an den Zapatismus angelehnte Bewegung in Italien, die 1999 als Wahlbündnis in das Rathaus Venedigs einzogen (vgl. Zelik et al. 2016) etablierten die Kurd*innen 2011 in Syrien ein konföderiertes System von selbstverwalteten Gemeinden. Nach der globalen Finanzkrise von 2008 haben sich municipalistische Bewegungen vor allem in Spanien entlang sozialer Fragen wie der Wohnungsfrage, der Gentrifizierung sowie den Auswirkungen des Massentourismus auf die Städte gebildet.

Rudik folgert aus den Problemen der municipalistischen Bewegungen:

*„Die Beispiele verweisen auf einen Zusammenhang, der für linke Transformationspolitik – egal, ob sie sich als reformistisch oder radikal versteht – von zentraler Bedeutung ist: Regierungen an sich stellen eben keine Machtoption dar. Der Zwang, zwischen Interessen vermitteln zu müssen, verhindert häufig sogar, dass Regierungslinke zur Entfaltung sozialer Gegenmacht beitragen(..) Wenn Municipalismus hingegen in erster Linie bedeutet, dass Bewegungsaktivist*innen in sozialen Konflikten nicht mehr Stellung aufseiten der Subalternen beziehen können, trägt er – ebenso wie klassische Parteiprojekte – dazu bei, plebejische Macht zu beschneiden“ (Zelik et al. 2016).*

Vollmer hingegen sieht das Potential der municipalistischen Bewegungen vor allem in ihrem Stil, wie Politik gemacht wird. Diese Politik folge einer Feminisierung von Politik, einer Zuwendung zum lokalen Gemeinwohl und der Gemeinschaft, zu konkreten sozialen Beziehungen. Hinzu kommt der Anspruch, linke plurale Ausprägungen, Praktiken und Organisationen miteinander, hin zur Besinnung auf die soziale Frage zu einen, anstatt sich durch einen ideologischen Diskurs weiter zu spalten und die eigene Position zu schwächen. Dabei sei der Municipalismus keine Ideologie, sondern eine Praxis, die sich nicht gegen etwas richtet (weltweite Spekulation mit Wohnraum, Klimakrise, Produktion von Fluchtursachen) sondern für etwas und dies sich in ganz konkreten Praktiken auszeichne, die Demokratie im Alltag erlebbar machen können und damit als Chance fürs Lokale dienen (vgl. Vollmer 2017:159).

3. Wohnungspolitik in Deutschland seit 1945

Barbara Schöning bezeichnet Wohnen als ein Grundbedürfnis des Menschen. Dieses ist jedoch in kapitalistischen Gesellschaften, in denen Grund und Boden zur Ware wird, permanent bedroht und daher fortwährend Bestandteil historischer und aktueller sozialer Kämpfe (vgl. Schöning 2018:11).

Hasse hingegen stellt aus philosophischer Perspektive fest, „wie die Menschen wohnen, sei Ausdruck von Tradition und Gewohnheiten und gleichzeitig Spiegel der Zeit“ (Hasse 2019:12). Gleichzeitig ist die eigene Haustür der Zutritt zur privaten Sphäre des Individuums, der Familien oder sonstigen Lebensformen, die sich dort von der gesellschaftlichen und öffentlichen Sphäre trennen (vgl. ebenda). Wohnen ist demnach ein komplexes Konglomerat aus diversen Interessen und gleichzeitig für Individuen, Gesellschaft und räumliche Struktur von Städten von zentraler Bedeutung (vgl. ebenda). Wohnen und die bundesdeutsche Wohnungspolitik hätten sich vor allem in den letzten dreißig Jahren- im neo-liberalen Wohlfahrtsstaat grundlegend verändert (vgl. Schöning 2018:13). Der Politikwissenschaftler Björn

Egner bezeichnet in Rückgriff auf Schubert und Klein Wohnungspolitik mit: *„Allen politischen und verbandlichen Aktivitäten sowie staatlichen Maßnahmen, die sich mit der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, dem Neubau, der Modernisierung und der Erhaltung von Wohnungen befassen“* (Egner 2019:60).

Die Ausgangslage nach dem zweiten Weltkrieg hat sich faktisch durch die weitgehende Zerstörung wichtiger Industrieanlagen, Infrastruktur und Wohnraum ausgezeichnet. Hinzu kam die Teilung Deutschlands in alliierte Besatzungszonen und damit unterschiedliche politische Interessen. Durch die massiven Bombardements auf deutsche Städte mussten ca. 9 Millionen Menschen in ländliche Regionen evakuiert werden. Hinzu kam die Vertreibung von ca. 12 Millionen vertriebenen Spätaussiedler*innen sowie Geflüchteten, die aus den ehemaligen Ostgebieten zurückkehrten. Insgesamt waren 21 Millionen Menschen im späteren Staatsgebiet der Bundesrepublik wohnungslos (vgl. Egner 2019:60). Es fehlten kriegs- und migrationsbedingt 5,5 Millionen Wohnungen. Nach Gründung der Bundesrepublik Deutschlands 1949 führte die Bundesregierung die Wohnungszwangsbewirtschaftung ein. Diese sollte die Kündigung von Bestandsmieter*innen verbieten, es gab staatlich festgelegte Mietniveaus sowie eine Vergabe von in Privateigentum befindlichen Wohnungen durch den Staat (vgl. Egner 2019:61). Alleine mit dieser Maßnahme konnte die massenhafte Wohnungslosigkeit jedoch nicht nachhaltig bekämpft werden, sodass die Bundesregierung mit der Verabschiedung des ersten Wohnungsbaugesetzes der BRD im Jahr 1950 den Bau von 3,3 Millionen Wohnungen durch den Bund finanzierte. Parallel dazu wurden 2,7 Millionen Wohnungen durch die Privatwirtschaft errichtet und damit die große Wohnungsnot der Nachkriegsjahre erfolgreich behoben (vgl. ebenda). Die Wohnungspolitik der nächsten Jahrzehnte stützte sich grundlegend auf vier große Steuerungsinstrumente. Das erste Instrument mit nach Egner bezeichneten regulativen Charakter ist das Mietrecht. Dieses ist Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches und schreibt Regelungen von 1917 bzw. 1923 (Weimarer Verfassung) fort. Das Mietrecht setzt den regulativen Rahmen für die Ausgestaltung von Verträgen bei der Wohnraumvermietung. Dies war und ist umstritten, da sich hier politisch-ideologische Konfliktlinien zwischen Besitzenden und Mieter*innen niederschlagen, bzw. das mit dem Besitz und Mietvertrag einhergehende Machtverhältnis der Vertragsparteien. Daher galt es, Regularien zu schaffen, die die Mieter*innen unter besonderen Schutz stellen. Ansonsten zeichne das BGB sich eher durch weitgehende Vertragsfreiheiten aus. Das Mietrecht hingegen begrenzt im Hinblick auf Vertragskündigungen (vgl. Egner 2019: 62). Die rechtliche Ebene der Steuerung der Wohnungspolitik ist ein wichtiges Instrument zur Aufstellung von Ge- und Verboten im Feld der Wohnungspolitik und damit ein sehr zentrales Steuerungsinstrument, welches sowohl Kompetenzen auf Landes- und Bundesebene festlegt und damit per se zu Konflikten und Herausforderungen im Politikfeld führen (vgl. Kuhnert, Leps 2017:139).

Die drei folgenden Instrumente folgen einer Förderungslogik im Sinne von positiven Anreizsteuern. Dabei werden zwei Unterschiede gemacht, zum einen die Objektförderung, also die finanzielle Förderung durch den Bau oder Erhalt von Häusern oder Wohnungen sowie die Subjektförderung, die z.B. Individuen bei der Zahlung ihrer Mietkosten unterstützt, wie z.B. beim Wohngeld. Eine lange Tradition in der Wohnungspolitik seit den 1950er Jahren war und ist die Wohnungseigentumsförderung, die es insbesondere Mittelschichten den Traum von Eigenheim ermöglichen sollte. Seit 1996 ist das bis dahin bestehende Fördersystem, welches über steuermindernde Sonderinvestitionen funktionierte, in ein Zulagensystem, wie z.B. das heutige Baukindergeld, überführt worden (vgl. ebenda). Ein damit einhergehendes Verständnis des „Sickerungseffekts“ basiert auf der Position, dass sich die Nachfrage und Angebot an Mietwohnungen entsprechend vom Markt automatisch selbst regulieren. Es folgte die Objektförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, der einkommensschwache Menschen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen sollte, die auf dem regulären Mietmarkt aufgrund ihrer ökonomischen Ausstattung keine Wohnung bekommen würden. Der Staat vergab dabei zinsgünstige Kredite an private Investoren, die auf eine befristete Dauer von 10-20 Jahren sozialgebunden waren. Demnach war der Zugang zu diesen Wohnungen z. B. über bestimmte Wohnberechtigungsscheine, die

auf Antrag bei den kommunalen Sozialämtern gestellt werden mussten, beschränkt. Die eigentliche Schutzfunktion löste sich jedoch nach Ablauf der Befristung auf und damit standen die Wohnungen oder Immobilien wieder dem freien Markt zur Verfügung (vgl. Holm 2016:4 und Egner 2019:63). Weitere Kritik bezog sich darauf, dass die Menschen, deren Einkommensverhältnisse sich verändern, dauerhaft in den kostengünstigen Wohnungen blieben. Eine andere Kritik richtete sich an die räumliche Anhäufung von Sozialbauten, die eine soziale Segregation zur Folge hätten (vgl. ebenda).

Das zentrale Instrument zur Subjektförderung ist das sogenannte Wohngeld, welches sich ebenfalls an einkommensschwache Menschen und Haushalte richtet und abhängig von Einkommen einen Zuschuss zu den Unterkunftskosten bietet. Auch dieses Instrument ist nicht unstrittig, wegen der Höhe der Leistung sowie deren Finanzierung. Ebenso im Hinblick auf steigende Mieten und der höheren Aufwendungskosten für Miete, die nicht mit einer gleichzeitigen Steigerung der Einkommen geschieht (vgl. Egner 2019:63). In den 1960er Jahren wurden die Ausgaben für das Instrument des sozialen Wohnungsbaus gekürzt, da der Wohnungsmarkt als entlastet galt. Zeitgleich nahm der allgemeine gesellschaftliche Wohlstand zu (vgl. ebenda:64). Daraufhin folgte jedoch ein Bevölkerungswachstum, welches Mitte der 1960er Jahre erneut zu einer Verknappung der Wohnraumversorgung führte. Um die Steigerung der Mietpreise abzubremsen, die durch die erhöhte Nachfrage entstand, wurde 1971 das Wohnraumkündigungsschutzgesetz eingeführt, das die Kündigungsrechte der Vermieter einschränkte und 1975 verschärft wurde. Gleichzeitig sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen pro Jahr auf nur 109.000 Einheiten und sollte kontinuierlich bis zur Wiedervereinigung 1990 weiter sinken (vgl. ebenda). In den 1970er Jahren nahm der gesellschaftliche Wohlstand weiter zu, immer mehr Menschen nutzten die Eigenheimförderungen und steuerlichen Entlastungen des Staates. Gleichzeitig fand eine Vermarktlichung des Wohnens statt. Die Aktivitäten im Sozialen Wohnungsbau reduzierten sich nun jährlich auf 74.000 Einheiten. Durch die Binnenmigration nach der Wende wurden die Programme zum sozialen Wohnungsbau kurzfristig reaktiviert und mussten auch auf den ehemaligen Ostteil des Landes ausgedehnt werden, durch Sanierung oder Abriss und Neubau von Immobilien zur Sicherstellung der Wohnraumversorgung (vgl. ebenda:65). Die Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor wurde im Rahmen einer Steuerreform unter der Regierung Kohl 1990 abgeschafft. Damit gab es für staatliche Baugesellschaften, Genossenschaften oder andere gemeinwohlorientierte Bauträger keine Steuervergünstigungen und finanziellen Anreize zum Bau von kostengünstigen Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus. Eine bis heute weitreichende Reform, die nun alle Träger dazu zwang, sich profitorientiert auszurichten (vgl. Kuhnert, Leps 2017:133). Im Jahr 1996 war die Eigenheimzulage zur teuersten Subvention mit 12,8 Milliarden Euro geworden, die bis dato in der Bundesrepublik je gezahlt wurde. Daraufhin erfolgte die Reform hin zu einem Zulagenmodell, welches nicht mehr Steuervergünstigungen erteilte, sondern direkte Zulagen bei der Eigenheimförderung, die auf Antrag bewilligt werden. Die rot-grüne Bundesregierung Gerhard Schröders beendete 2001 den sozialen Wohnungsbau faktisch für die Versorgung von breiten Bevölkerungsschichten und ersetzte diesen durch das Konzept der sozialen Wohnraumförderung, die die Zielgruppe auf Menschen verkleinerte, die sich selbst nicht mehr am Markt mit Wohnraum versorgen können.

2006 wurden beispielsweise nur noch 35.000 Wohnungen gefördert, die meisten davon im Bestand (vgl. Egner 2019:67). Die rot-grüne Regierung führte sogenannte asymmetrische Kündigungsfristen ein, die besonders Mieter*innenfreundlich sein sollten. Parallel dazu wurde das Wohngeldgesetz an die geänderte Situation der Mietmärkte angepasst. Diese beiden Reformen begründeten den Beginn, so Egner, einer Transformation von der Wohnungspolitik hin zu einer Wohnungspolitik. Der Staat zog sich weiter zurück und unterstützte Mieter*innen nur noch durch Zuschüsse zur Miete. Auch die Steuerung des Angebots auf dem Wohnungsmarkt wurde nun auf die Privatwirtschaft delegiert. Gleichzeitig wurde die politische Kontrolle des Mietpreises den Marktregeln von Angebot und Nachfrage überlassen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die rot-grüne Regierung auch durch ihre Agenda 2010 und die damit einhergehende Zusammenlegung von Arbeitslosengeld und Arbeitslosenhilfe (Hartz IV), die Bedeutung des Wohnungsgeldes verringerte, hin zu den Kosten der Unterkunft,

die im SGB II integriert wurden und die Demission des Sozialstaates aktiv vorantrieb (vgl. ebenda:68). Eine weitere grundlegende Veränderung folgte 2006 mit der Föderalismusreform und der damit resultierenden Kommunalisierung der Wohnungspolitik, die Kompetenzverschiebung der Wohnungsraumversorgung auf die Länder, bzw. Kommunen ohne finanzielle Zuwendungen durch den Bund (vgl. ebenda).

Das Eigenheimzulagengesetz fiel der Konsolidierung des Haushaltes im Rahmen der großen Koalition 2006 zum Opfer. Im Jahr 2015 wurde durch die große Koalition, den zunehmenden öffentlichen Druck sowie der neuen Wohnungsfrage in den deutschen Städten die von der SPD initiierte Mietpreisbremse eingeführt. Diese soll es den Ländern erlauben, die Steigerung der Mieten auf die ortsüblichen Vergleichsmieten in bestimmten Gebieten auf 110 Prozent zu begrenzen. Die Wirkung der Mietpreisbremse wird jedoch als „Bremschen“ bezeichnet, da sie keine entsprechenden Verbote oder Gebote bei rechtswidrigen Verhalten der Vermietenden bereithält und zunächst die Mieter*innen selbst aktiv werden müssen, die jedoch aus Angst vor Sanktionen von Seiten der Vermieter*innen und im Hinblick auf einen angespannten Wohnungsmarkt selbst kaum von der Mietpreisbremse Gebrauch machen (vgl. Egner 2019:69). Auch wenn die aktuelle große Koalition im Vergleich zu vorherigen Koalitionsverträgen der Wohnungsproblematik im letzten Koalitionsvertrag drei Seiten widmet, erstmalig 2018 einen Wohngipfel mit Vertreter*innen der Länder sowie der wohnungspolitischen Verbände abgehalten hat, so sind die bisherigen Maßnahmen bisher nicht ausreichend, um der zunehmenden Vermarktlichung von Wohnraum sowie der Sicherstellung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Auch wenn die Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau verdoppelt wurde, so plant die aktuelle Große Koalition, die Reform des sozialen Wohnungsbaus und damit die damalige Grundgesetzänderung zurückzunehmen. Das Baukindergeld, welches von der CSU erwünscht war und zuletzt eingeführt wurde, steht in Tradition der Eigenheimzulage. Parallel wird demnächst eine Reform der Grundsteuer durch Druck des Bundesverfassungsgerichts umgesetzt werden, welche eine mögliche Änderung im Steuerrecht bedeuten, um den Bau von Mietwohnungen zu begünstigen. Von der Merkel-Regierung ist kein neues Paradigma in der Wohnungspolitik zu erwarten. Dies, obwohl in Deutschland 55 Prozent Mieter*innenhaushalte sind und damit die gesellschaftliche Mehrheit darstellen (vgl. Holm 2019:98). Das Pestel Institut sieht bundesweit einen Bedarf von 4,2 Millionen Sozialwohnungen, berechnet auf Basis von Einkommen und Transferleistungen (vgl. ebenda). Im Gegenteil wurden durch die Niedrig-Zins-Politik in Deutschland überhaupt erst Anreize für internationale Finanz- und Immobilienkonzerne geschaffen, die den Anreiz zur Finanzialisierung des Wohnens ermöglichten (vgl. Eberhardt-Köster, Pohl, Nagler 2018:30). Staatliche Liegenschaften und Immobilien fungierten zur Haushaltssanierung von Bund, Ländern und Kommunen und wurden privatisiert. Allein zwischen 1995 und 2010 wurden eine Million öffentlicher Wohnungen veräußert (vgl. Holm, Horlitz, Jensen 2017:8 In: Eberhardt-Köster, Pohl, Nagler 2018:12).

Der Staat sah sich selbst nicht mehr als Hauptakteur*in der Wohnungspolitik, sondern glaubte daran, dass der Markt Angebot und Nachfrage steuern würde. Die aktuelle Wohnungskrise in Deutschland ist eine Selbstgemachte. Die wohnungspolitischen Instrumente folgen einer Marktlogik und Flankierung zum Erwerb von Privateigentum, welche die Spreizung der Schere von Eigentum und Gemeinwohl fördert. Holm sieht weiter die Notwendigkeit des Herauslösens der Wohnungsversorgung aus der Marktlogik als Ziel und Maßstab für die Bewertung wohnungspolitischer Programme und Regelungen (vgl. Holm 2019:107).

3.1. Spezifische Ursachen für die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Nach der Wiedervereinigung der Bundesrepublik 1990 hatte Berlin als Mauerstadt sowohl mit dem Wegfall der Subventionen aus dem Westteil als auch mit der Abwicklung der ehemaligen ostdeutschen

Betriebe zu kämpfen. Diese führten zum drastischen Anstieg der Arbeitslosigkeit und der Abnahme der Wirtschaftskraft der Stadt (vgl. Mattern 2018:183).

In den 1990er Jahren begann die Privatisierungswelle mit der Großen Koalition unter dem regierenden Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU) von städtischen Liegenschaften und Immobilien zur Sanierung des Haushalts. Bis in die 2000er Jahre schrumpfte die Stadt weiter und die demographischen Prognosen gingen von dieser weiteren Trendentwicklung aus (vgl. ebenda:184). Es folgte der Berliner Bankenskandal, in den sowohl SPD als auch die Berliner CDU verwickelt waren und in dessen Folge das ohnehin verschuldete Land Berlin weitere Milliarden an Schulden aufnehmen musste (vgl. Leber 2014). Allerdings stieg die Bevölkerung 2001 wieder kontinuierlich an, sodass sich diese bis 2011 auf ein Plus von 360.000 Einwohner*innen entwickelte. Im Jahre 2006 sank die Anzahl von kommunalen Wohnungen auf einen Tiefstand von 270.000 Wohnungen, während es 1990 noch 480.000 Wohnungen gewesen waren.

Die desolate Haushaltslage des Landes führte 2004 nun unter einer rot-roten Landesregierung unter Klaus Wowereit (SPD) zum Verkauf der landeseigenen GSW, einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Deren Bestand von 65.000 Wohnungen inzwischen dem Konzern Deutsche Wohnen SE gehören (vgl. Lompscher 2018:249). Städtische Liegenschaften wurden nach der Höchstvergabe veräußert und landeseigener Wohnraum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde durch die sogenannten In-Sich-Verkäufe zur Sanierung des Haushalts benutzt (vgl. ebenda). Nach der internationalen Finanzkrise von 2008 folgte die Niedrig-Zins-Politik Deutschlands sowie die Liberalisierung und Internationalisierung des Finanzmarkts, der in Berlin zu einer starken Zunahme von Investitionen aus dem europäischen und internationalen Finanz- und Immobilienmarkt führte. Parallel nahm ab 2011 der Bevölkerungszuwachs erneut zu. Durch die EU-Osterweiterung 2011 und die europäische Arbeitnehmer*innenfreizügigkeit kamen viele Hinzugezogene auf der Suche nach Arbeit aus Bulgarien und Rumänien aufgrund der Finanzkrise und deren Auswirkungen in ihren Herkunftsländern (vgl. Mattern 2018:189). Im Jahr 2015 folgten aufgrund von folgeschweren internationalen Konflikten und Kriegen Migrationsbewegungen nach Europa und Berlin nahm bis Anfang 2016 rund 50.000 Geflüchtete auf, die notdürftig und improvisiert in Gemeinschaftsunterkünften in der Stadt leben mussten, bevor sie endgültig umverteilt wurden (vgl. ebenda). So kam es auch aufgrund des im Jahr 2003 eingestellten Wohnungsbaus in Berlin zu einer großen Konkurrenzsituation im unteren und mittleren Mietsegment und damit zur Verknappung des bezahlbaren Wohnraums. Parallel dazu stiegen in der Stadt zwischen 2008 und 2018 die Bestandsmieten um 32 Prozent an, wohingegen andere große Städte wie z.B. Hamburg eine Mietsteigerung von 23 Prozent vorwiesen. Die Angebotsmieten (bei Neuvermietung) verdoppelten sich im gleichen Zeitraum in der Mieter*innenstadt Berlin (85 Prozent sind Mieter*innen), gleichzeitig ist das Einkommen der Hauptstädter im Bundesvergleich relativ gering (vgl. Holm 2018:99). Zudem wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Obdachlosen sowie die Wohnungsfrage in den Städten, insbesondere in Berlin, zusammenhängen. Susanne Gerull, Armutsforscher*in hat daher gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wohnen und der Alice-Salomon-Hochschule die erste Obdachlosenzählung in Berlin für den 29.01.2020 initiiert. Auf dessen Grundlage sollen im Anschluss die Berliner Hilfsangebote erweitert, bzw. verändert werden (vgl. Franke 2020). Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungslosenhilfe spricht von bundesweiten 678.000 obdachlosen Menschen (Gesamtjahresanzahl) in 2018 (vgl. Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. 2019).

Eine Veränderung in der Wohnungspolitik kam in Berlin durch den stetig zunehmenden Druck der Mieter*innenbewegungen (vgl. Lompscher 2018:251).

Im Jahr 2014 wurde z.B. das Zweckentfremdungsverbot eingeführt, welches die Zweckentfremdung von Mietwohnungen durch Leerstand, Abriss, als Ferienwohnung oder Umwandlung in Gewerbe kontrolliert und bei Verstößen Bußgelder verhängt (vgl. Lompscher 2018:249). Der Mietenvolksentscheid von 2015 führte in den Kompromiss des Wohnraumversorgungsgesetzes, welches von der Initiativen Szene stark kritisiert und als nicht ausreichend befunden wurde (vgl. Lompscher 2018:252).

Die rot-rot-grüne Landesregierung Berlins unter dem regierenden Bürgermeister Michael Müller verfolgt die Politik vom „*kaufen, bauen, deckeln*“. Die Koalition will bis zum Jahr 2024 durch Ankäufe und Neubau 400.000 Wohnungen in landeseigenen Bestand bringen. Zudem will sie die Quote für Sozialwohnungen beim Neubau von einem Drittel auf 50 Prozent erhöhen. Die landeseigenen Baugesellschaften haben eine Quote von 60 Prozent für einkommensschwache Mieter*innen bei Neuvermietung eingeführt (vgl. Bettermann 2019). Zudem soll ein Wohnungstauschsystem in den Wohnungsbaugesellschaften entwickelt werden, bei dem die Altverträge erhalten bleiben sollen. Seit 2015 ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten und in sozialen Erhaltungsgebieten zustimmungspflichtig. In ganz Berlin gibt es inzwischen 65 ausgewiesene Milieuschutzgebiete, in denen 887.000 Berliner*innen leben (vgl. SenStadtWohn o.J.). Hinzu kommt, dass der Senat die verstärkte Nutzung der bezirklichen Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten oder Milieuschutzgebieten politisch umgesetzt hat und dafür ein berlinweites Konzept entwickelt wurde und einen eigenen Fonds dafür bereitstellt (vgl. SenStadtWohn, SenFin 2017). Die linke Landesregierung ist sich des Problems der großen Nachfrage an bezahlbaren Wohnraum bewusst. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, wurde in Berlin im Oktober 2019 das Mietendeckelgesetz verabschiedet, welches die Mieten auf den Stand des Mietenspiegels von 2013 für die nächsten fünf Jahre einfrieren soll. Damit betritt der Senat juristisches Neuland und es bleibt offen, ob das Mietendeckelgesetz die von der Opposition angekündigte Normenkontrollklage beim Landesverfassungsgericht „überleben“ wird. Gleichzeitig stößt der Senat in all seinen Bemühungen immer wieder an Kompetenzgrenzen auf Landesebene. So gibt es zum Beispiel Lücken im Gesetz, dass auch Mietwohnungen im Bestand erfolgreich umgewandelt werden können oder die Probleme beim Neubau. Ferner die hohen Baukosten, vor allem fehlendes bezahlbares Bauland, die mangelnden Kapazitäten der Bauwirtschaft aufgrund der guten Auftragslage und die damit resultierende Verzögerungen beim Neubau, auch aufgrund von personellen Engpässen in den Bezirksverwaltungen, bei der Baugenehmigung. Darüber hinaus ist sich die Koalition nicht immer einig, wie z.B. bei der Positionierung zum Volksbegehren *Deutsche Wohnen und Co. enteignen*. Hier zeigen sich z.T. noch traditionelle Interessenkoalitionen (SPD- Sympathie für Immobilienwirtschaft), die politische Konfliktlinien innerhalb der Koalition auf dem wichtigen Feld der städtischen Wohnungspolitik verdeutlichen und mögliche Reformen be- oder sogar verhindern.

4. Die rechtliche Verankerung des (Menschen)Rechts auf Wohnen

4.1. Das Recht auf Wohnen als internationales Menschenrecht

Günther Rausch, emeritierter Professor für Soziale Arbeit, hat den Ausdruck: „*Mensch kann nicht Nichtwohnen*“ geprägt (Rausch 2011:235). Dieser umfasse die Bedeutung des Wohnens für das Wesen des Menschen. Denn, wohnen bedeute nicht nur, ein Dach über dem Kopf zu haben, sondern bildet auch die Grundlage der Lebenswelt. Es ist von Bedeutung für die eigene Identität in Abgrenzung zur Umwelt, aber auch in Bezug auf die Nachbarschaft, sozial und strukturelle Netzwerke, den persönlichen Kontakt zu Menschen aus dem eigenen Sozialraum, aber auch in Relation zum Gemeinwesen (vgl. Rausch 2011:235). Die Härte, all dies zu verlieren und obdachlos zu werden, war schon immer eine Herausforderung, die unter Herstellung von Gemeinschaft, historisch, familiär, kirchlich-karitativ und später Aufgabe und Verantwortung staatlicher Sozialpolitik wurde (vgl. Rausch 2011:236). Dabei ist Wohnen ein internationales und universelles Menschenrecht, welches gerade in Zeiten des Neoliberalismus Gefahr läuft, durch die Interessen von internationalen Finanz- und Immobilienkonzerne als „Ware“ mit der größten Aussicht auf Profit und Rendite, verkauft zu werden (vgl. Rausch 2011:239). Warum von einem Menschenrecht auf Wohnen sprechen, statt von einem Grundrecht auf Wohnen?

Das Menschenrecht auf Wohnen ist im Art. 25, Abs. 1 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (AEMR) von 1948 festgeschrieben: „*das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie*

Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung und Wohnung (Amnesty International 1948). Darüber hinaus ist es im Pakt über die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte auf UN-Ebene (CESCR) im Artikel 11, Abs. 1 im WSK-Pakt (CESCR) als Recht auf einen „angemessenen Lebensstandard“ enthalten. Der Pakt über die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte wurde 1966 von 160 Ländern ratifiziert, darunter Deutschland. Wohingegen Deutschland bisher nicht das 2008 konkretisierte Individualbeschwerdeverfahren ratifizierte, welches individuelle Beschwerdeverfahren gegen Nationalstaaten ermöglichen sollte (vgl. Rausch 2011:236). Deutschland hatte hierbei Vorbehalte aufgrund der Befürchtung vor einer Flut von Klagen im Sozialrecht, wie z.B. bei den Kosten der Unterkunft im SGB II. Historisch betrachtet wurden die sozialen Rechte in Deutschland eher als Leistungsrechte des Sozialstaatsprinzips angesehen und daher nicht als eigenständige Grundrechte in der Verfassung verankert (vgl. Krennerich 2019:23). Obwohl es diese Versuche von Seiten der SPD und den Grünen als auch von der Linken im Bundestag ab der Wiedervereinigung immer mal wieder gegeben hat (vgl. ebenda). Die Allgemeinen Kommentare, die *General Comments* des Ausschusses für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte konkretisieren hier „*the Right to Adequate Housing*“ im General Comment Nr. 4, Art. 11, Abs. 1, ICESCR von 1991 noch näher:

„(...) die Sicherheit im Hinblick auf die Wohnverhältnisse (Schutz vor Zwangsräumungen, Schikanen und anderen Bedrohungen), die Verfügbarkeit von Dienstleistungen, Anlagen und Infrastruktur (z. B. Trinkwasser, sanitäre Einrichtungen, Energie zum Kochen, Heizung, Beleuchtung, Müllentsorgung), die Erschwinglichkeit (angemessene Kosten), die Bewohnbarkeit (physische Sicherheit und ausreichender Platz, sowie Schutz gegen Kälte, Feuchtigkeit, Hitze, Regen, Wind, andere Gefahren für die Gesundheit), die Zugänglichkeit (Berücksichtigung von benachteiligten und marginalisierten Gruppen), die Örtlichkeit (Zugang zu Arbeitsmöglichkeiten, Gesundheitsdiensten, Schulen, Kindertagesstätten und anderen sozialen Einrichtungen) sowie die kulturelle „Angemessenheit“ (Berücksichtigung der kulturellen Identität)“ (General Comment Nr. 4, Art. 11, ICESCR 1991).

Auf UN-Ebene wurde durch die im Jahr 2000 eingerichtete Funktion einer Sonderberichterstatter*in für das Recht auf Wohnen, dem „*right to housing*“, der weltweiten Problematik der Wohnungsnot und Verknappung von bezahlbarem Wohnraum Anerkennung verschafft.

Seit 2014 ist Leilani Farha, aus Kanada, die selbst als Menschenrechtsanwältin für diverse NGOs im Segment des Wohnens gearbeitet hat, in dieser Funktion (vgl. OHCHR 2020). Farha hat gemeinsam mit Vertreter*innen von 200 Mitgliedsstaaten, zivilgesellschaftlichen Akteur*innen und lokalen Regierungen auf der Konferenz der Vereinten Nationen über Wohnungswesen und nachhaltige Stadtentwicklung (Habitat III) 2016 in Quito die New Urban Agenda (NUA) verabschiedet. Die NUA verfolgt das Ziel, nachhaltige Entwicklung und Stadtentwicklung miteinander zu verbinden und der Entwicklung Rechnung zu tragen, dass weltweit die Städte und urbanen Zentren sowie der Wohlstand immer weiter wachsen und gleichzeitig die Zahl der obdachlosen Menschen sowie der informellen Siedlungen zunehmen, bei einem gleichzeitigen Abbau von Ressourcen im Segment des Wohnens. Zudem erkennt sie an, dass private Akteur*innen wie internationale Konzerne immer mehr an Einfluss gewonnen haben und die Kommodifizierung von Wohnen im Kapitalismus dem Menschenrecht auf Wohnen widerspreche und die Staaten die Aufgabe haben, hier regulatorisch einzuschreiten (vgl. Habitat III 2016). NUA verknüpft die Ziele des Pariser Klimaabkommens sowie die Entwicklungsziele der Agenda 2030 der UN miteinander. Hierbei sollen das Recht auf angemessenes Wohnen sowie das Recht auf Nicht-Diskriminierung in Zusammenhang gesetzt werden, um Probleme und Ungleichheiten bei der Umsetzung des Rechts auf Wohnen zu analysieren und Lösungsansätze in den Städten entwickeln zu können. Letztlich stellt die New Urban Agenda eine Art Absichtserklärung da und kein rechtsverbindliches Dokument (vgl. Woodbridge, Zimmerman 2016).

Sonderberichterstatterin Farha stellt in der Präambel in ihrem Bericht in der Funktion als Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen von März 2018 (A/HRC/37/53) fest:

„Wir befinden uns in einer kritischen Zeit. Weltweit sind die Wohnverhältnisse sehr angespannt. Obdachlosigkeit nimmt zu, selbst in den wohlhabenden Ländern, Vertreibungen dauern unvermindert an, in Ermangelung erschwinglicher Wohnraummöglichkeiten greifen immer mehr Einzelpersonen und Familien auf das Leben in informellen Siedlungen ohne gesicherte Mietverhältnisse oder Grundversorgung zurück, klimabedingte Katastrophen und Reaktionen vertreiben arme Gemeinschaften, Ressourcenabbau zwingt indigene Völker aus ihren kulturell wichtigen oder angestammten Ländern und Wohnen ist in vielen Städten selbst für die Mittelschicht einfach unerschwinglich. Was jedoch besonders beunruhigend ist, ist die Tatsache, dass die Angriffe auf die Würde und das Leben als feste Merkmale einer neuen globalen Wirtschaftsordnung akzeptiert werden“ (Menschenrechtsrat 2018:3).

Die Sonderberichterstatterin möchte in diesem Bericht den Staaten Empfehlungen bei der Umsetzung des Rechts auf Wohnen aussprechen. Dabei unterscheidet sie zwischen den Begrifflichkeiten der Wohnungspolitik und einer Wohnstrategie. Mit Wohnungspolitik beschreibt sie all die zur Verfügung stehenden Programme im Bereich der Bekämpfung von Obdachlosigkeit und Wohnen, den sozialen Wohnungsbau, die staatlichen zur Verfügung gestellten Ressourcen. Sie schlägt nationale Wohnstrategien vor, die mit der Vision der Menschenrechte (und hier auf den Rückgriff des Rechts auf Wohnen und Nicht-Diskriminierung, Barrierefreiheit, Zugang zu Energie, Strom und Wasser) das bestehende nationale System in ihrer Wirkung zu überprüfen, um mögliche Lücken und Ungleichheiten im System zu lokalisieren und entsprechende Lösungsansätze zu entwickeln. Dabei schlägt sie vor, insbesondere vulnerable Gruppen wie z.B. obdachlose Menschen nicht als Leistungsempfänger*innen und damit als Objekte zu begreifen, sondern viel mehr als Rechteinhaber*innen, die entscheidend zur Verbesserung der nationalen Wohnpolitiken beitragen können. Leilani Farha hat gemeinsam mit globalen Stadtregierungen wie z.B. Barcelona oder Berlin sowie dem UN-Hochkommissariat für Menschenrechte die globale Bewegung „the shift“ gegründet, die folgendes Ziel hat:

“The Shift is a new worldwide movement to reclaim and realize the fundamental human right to housing – to move away from housing as a place to park excess capital, to housing as a place to live in dignity, to raise families and participate in community” (UN Special Rapporteur on the Right to Housing).

Das Dilemma der Menschenrechte einerseits universell zu sein und andererseits die Verwirklichung derer zumeist im Sinne einer Staatsangehörigkeit erst die Möglichkeit bietet, in den Genuss von z.B. sozialen Rechten und Schutz zu kommen, verweist wieder auf die Ebene der Nationalstaaten. Zumal das internationale Menschenschutzsystem der UN keine Möglichkeit der konkreten Sanktionen hat, sondern durch den Verweis an Gerichte oder nach der Methode „*shaming and blaming*“ funktioniert und die primäre Schutzfunktion den Nationalstaaten zuweist (vgl. Fremuth 2015:116). Wie bereits oben erwähnt, hat Deutschland das Individualbeschwerdeverfahren zum WSK-Pakt nicht ratifiziert und verfügt in der Verfassung auch nicht über ein dezidiertes Recht auf Wohnen, die Unverletzlichkeit der Wohnung ist dort allerdings garantiert (vgl. Krennerich 2019:22 und Lompscher 2018:244). Das heißt aber nicht, dass es keine sozialen Menschenrechte in der deutschen Verfassung gibt. Diese werden aus dem Art. 1, Abs. 1 GG der Garantie der Menschenwürde abgeleitet sowie aus den Artikeln 20, Abs.1 und Artikel 28, Abs.1 GG dem Sozialstaatsprinzip. In diesen Prinzipien ist ein Regelungs- und Gestaltungsauftrag der Politik enthalten, welcher die Sicherstellung auf ein menschenwürdiges Dasein beinhaltet. Da die Menschenwürde ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, ist dessen Ausgestaltung z.T. Grund für politische Auseinandersetzungen. Häufig obliegt es dann den nationalen Gerichten, die Ausgestaltung dessen, zu konkretisieren (vgl. ebenda). So auch bei der Rechtsprechung zum Existenzminimum des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 18. Juli 2012)³. Dieses sah das Wohnen

³ BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 09. Februar 2010; BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 05. November 2019.

darin enthalten. Die Regelsätze für Leistungsempfänger*innen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz dürften nach dem Bundesverfassungsgericht nicht den Regelsätzen nach dem SGB II unterliegen und das Bundesverfassungsgericht sah damit das Gleichbehandlungsgebot (Diskriminierung aufgrund von Herkunft) verletzt (vgl. Tagesschau o.J.). Darüber hinaus hat das Bundesverfassungsgericht im August 2019 ein Urteil zur Mietpreisbremse der Großen Koalition gefällt. Das Bundesverfassungsgericht wies die Klage einer Berliner Vermieterin gegen die Mietpreisbremse wie folgt zurück:

„Es liegt im öffentlichen Interesse, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken. Die Regulierung der Miethöhe ist auch im verfassungsrechtlichen Sinne geeignet, dieses Ziel zu erreichen. Sie schneidet Preisspitzen auf angespannten Wohnungsmärkten ab und kann damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter schaffen.“ (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli. 2019.)

Das Bundesverfassungsgericht hat zudem in diesem Urteil die Mietenbegrenzungsverordnung in Berlin für verfassungskonform erklärt. Sie verstoße nicht gegen die Eigentumsgarantie aus Artikel 14, GG (vgl. Nuss 2019).

Entsprechende Ansprüche zur Konkretisierung bestimmter Rechte wie z.B. wirtschaftliche, soziale und kulturellen Menschenrechte sind im deutschen Sozialrecht geregelt und damit Teil der staatlichen Daseinsvorsorge. Zudem werden auf Grundlage der jeweiligen Gesetze internationale Menschenrechtsverträge völkerrechtlich anerkannt und ins innerstaatliche Recht, also in Bundesgesetze übertragen (vgl. Krennerich 2019:23). Berlin hat neben Bayern, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Sachsen das Recht auf Wohnen in seiner Landesverfassung verankert und im Artikel 28 konkretisiert (vgl. Krennerich 2019:33):

„Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum. Der Wohnraum ist unverletzlich. Eine Durchsuchung darf nur auf richterliche Anordnung erfolgen oder bei Verfolgung auf frischer Tat durch die Polizei, deren Maßnahmen jedoch binnen 48 Stunden der richterlichen Genehmigung bedürfen.“ (Art. 28 Verfassung von Berlin)

Berlin hat u.a. mit dem Wohnraumversorgungsgesetz von 2016, welches wiederum ein Kompromiss mit Vertreter*innen des Mietenvolksentscheides von 2015 war, versucht, die Umsetzung des Rechts auf Wohnen in Berlin zu verbessern. Allerdings geht das Gesetz nicht weit genug, um die Wohnungsnot in Berlin zu bekämpfen. Berlin hat das Recht auf Wohnen als sogenanntes Staatsziel in der Landesverfassung verankert (vgl. Lompscher 2018: 244). Zur Umsetzung des Rechts auf Wohnen wird im Februar 2020 das sogenannte Mietendeckelgesetz in Kraft treten, welches die Mieten für die nächsten fünf Jahre einfrieren soll. Kritiker*innen des Gesetzes sagen, dass die Mietrechtsregulierung Aufgabe des Bundes sei und Berlin als Bundesland nicht die Kompetenz hätte, legislative Beschränkungen des Mietrechts vorzunehmen. Es bleibt spannend, wie eine mögliche Verfassungsbeschwerde sich positionieren wird.

4.2. Soziale Arbeit, soziale Bewegungen und das Recht auf Wohnen

Im folgenden Abschnitt soll eine Verbindungslinie zwischen Sozialer Arbeit, sozialen Bewegungen sowie dem Recht auf Wohnen gezogen werden, um am Ende ein Verständnis von kritischer und politisch-aktivistischer Sozialer Arbeit herauszuarbeiten.

Soziale Arbeit ist in ihrer Entwicklungsgeschichte eng mit sozialen Bewegungen und der Sicherstellung des Grundbedürfnisses des Wohnens verknüpft (vgl. Rausch 2013:282). Schon in ihren Anfängen im 19. Jahrhundert gründete Jane Addams in Chicago ihr sogenanntes *Hull House* als Antwort auf Industrialisierung und Urbanisierung im Frühkapitalismus und das dadurch aufkommende Elend der Arbeiter*innen in Chicago. Addams, eine der Pionier*innen der Sozialen Arbeit, entwickelte dabei u.a. die Methode

des *Community Organizing*, bzw. *Community-Development*. Hierbei stand die Förderung zivilgesellschaftlicher Selbstorganisation im Vordergrund, der bei der Bewältigung von der komplexen Gemengelage von sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Problemen- und Krisen im Kontext der kapitalistischen Wirtschaftsordnung eine lokale Lösung in Form des Settlements bot (vgl. Elsen 2011:21). Addams und die Settler*innen untersuchten damals durch partizipatorische Forschung, in Unterstützung der permanenten Selbstreflexion der eigenen Privilegien, die Problemlagen der Arbeiter*innen und entwickelten gemeinsam konkrete Lösungsvorschläge für das Gemeinwesen (vgl. Elsen 2011:21). Addams sah in dem Lokalen die Chance, durch die gemeinsame Alltagswelt, soziale Innovationen zu schaffen, damit die Wirkungen des Kapitalismus durch sozialpolitische „Zivilisierung“ abgefedert werden und gleichzeitig neue Optionen zur Entscheidungsfindung vor Ort entstehen, um Teilhabe und Demokratie zu sichern (vgl. ebenda:23). Ihre Impulse erhielt sie durch ihre Arbeit und ihr Engagement in der Arbeiter*innenbewegung in Chicago. Addams sah die bisherige wohltätige Arbeit ihres Settlements angesichts der großen Not und dem Hunger der Arbeiter*innen als nicht ausreichend an (vgl. ebenda:25). Daraus entwickelte sich ihr politisches Verständnis von Sozialer Arbeit und ihre Kapitalismuskritik, welche später treibende Kraft der amerikanischen Arbeitsschutzgesetzgebung und der Gewerkschaftsbewegung wurde (vgl. ebenda:26). Die Settlement-Bewegung deckte durch ihre Forschung soziale Probleme auf, skandalisierte sie öffentlich und entwickelte daraus sozialreformerische Lösungsansätze. Dabei waren die Erfahrungen der Arbeiter*innen in ihrer Lebenswelt, den Mangel und die Not, die sie erlebten, der Ansatzpunkt für Reformansätze. Addams ging, und das war neu, nicht davon aus, dass die mangelnde Bedürfniserfüllung der Arbeiter*innen individuelle Problemursachen habe, sondern machte dafür die gesellschaftlichen und vor allem die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verantwortlich. Daraus entwickelte sie das Konzept des *Community-Developments* welches die Werte Demokratie, Teilhabe und gesellschaftlichen Wandel im Gemeinwesen umsetzen und eine im lokalen beschränkte Wirtschaftsordnung durch genossenschaftliche Gemeinwesenökonomie etablierten wollte (vgl. ebenda:37).

Die neuen sozialen Bewegungen in den 1980er Jahren nahmen Ideen davon wieder auf und es entstanden neue selbstverwaltete Wohnformen wie Genossenschaften oder andere gemeinnützige Formen von Wohnen.

Soziale Arbeit, bzw. bestimmte Träger von Sozialer Arbeit entstanden aus diesen neuen sozialen Bewegungen (Rausch 2013:282). Das Recht auf Wohnen ist ein Querschnittsthema in allen Arbeitsbereichen Sozialer Arbeit. Egal, ob Sozialarbeitende in der Obdachlosenhilfe tätig sind, wo das Thema Wohnen per se vordergründig ist, ob in der Jugendhilfe, in der Sozialberatung, in der Arbeit mit Straffälligen oder mit von gewaltbetroffenen Frauen, überall ist das gesicherte Wohnverhältnis die Grundlage einer ganzheitlich gelingenden Sozialen Arbeit. Denn ist dieses nicht gesichert, können mögliche Multiproblemlagen auch nicht „bearbeitet“ werden⁴.

Soziale Arbeit war und ist gegenwärtig seit der Gründung einer staatlichen Daseinsvorsorge im konservativen Wohlfahrtsstaat in Deutschland eng mit den staatlichen Vorgaben und Vorstellungen eines „normalen und guten Lebens“ sowie der Vorstellung über die Integration Derjenigen, die ein Leben „außerhalb“ von gesellschaftlichen Normvorstellungen geführt haben, verknüpft (vgl. Linde 2014:128). So war Soziale Arbeit auch schon immer ein Produkt von gesellschaftlichen Aushandlungsprozessen. Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind, sind häufig in dieser akuten Notsituation aufgrund von z.B. ungleicher Verteilung von Ressourcen, strukturellen Ungleichheiten, Diskriminierungen aufgrund von Herkunft, Hautfarbe, Behinderung und/oder Erkrankungen. Diese Ungleichheit wird in einer Zeit, wo Wohnen zur Ware wird, durch die Kommodifizierung dessen, immer

⁴ „housing first“ ist ein Modellprojekt in Berlin, welches obdachlosen Menschen als erstes eine unbefristete Wohnung bereitstellt, um dann sozialarbeiterisch zu unterstützen, dieses wird parallel von der ASH wissenschaftliche begleitet und evaluiert. Die Ergebnisse sind sehr positiv. Eine Lektüre der Internetseite lohnt sich: <https://housingfirstberlin.de/projekt/>
Letzter Zugriff am 13.01.2020

stärker, sodass die ökonomische Ausstattung über Wohnraum, Wohnort und sozialer Verortung entscheidet. Kernursache dessen ist die Bodenfrage sowie die damit einhergehenden Eigentumsverhältnisse von Wohnraum in mehrheitlich privaten oder privatwirtschaftlichen Händen. Armut ist dafür keine Voraussetzung mehr, da inzwischen auch die Mittelschicht durch die hohen Mieten in den Städten betroffen ist (vgl. Nuss 2019).

Soziale Arbeit ist jedoch eng mit der Veränderung des Sozialstaats hin zu einem „*aktivierenden Sozialstaat*“ verbunden. So wie sich die Sozialpolitik in Deutschland und damit auch die Wohnungspolitik seit ihrem Bestehen verändert hat, so hat sich auch Soziale Arbeit den Bedingungen angepasst (vgl. Linde 2014:133). Die in den 1980er Jahren beginnende Demission des Sozialstaates führte dazu, dass sich der Staat immer mehr aus der Daseinsversorgung zurückzog und immer mehr Aufgabengebiete dem Markt übergab. Damit einher ging die Ökonomisierung des Sozialen, gesellschaftliche Risiken wie Obdachlosigkeit oder Armut wurden individualisiert, die Verantwortung wurde vom Staat auf das Individuum übertragen. In Folge dessen verstand sich Soziale Arbeit immer mehr als Dienstleistung. Die Profession begann gesellschaftliche Problemlagen wie Armut oder Sucht zu individualisieren und zu entpolitisieren (vgl. Linde 2014:146). Dies ist eines der großen Dilemmata, neben anderen Widersprüchen und Ambivalenzen, von spätmoderner Sozialer Arbeit.

Das Tripel-Mandat nach Silvia Staub-Bernasconi löst diesen Widerspruch zwar nicht gänzlich auf, bietet hier jedoch einen Ansatzpunkt für kritische und politisch (aktivistische) Soziale Arbeit. Staub-Bernasconi erweiterte das damalige Doppelmandat von Soziale Arbeit aus Hilfe (für die Klient*innen) und Kontrolle (Auftrag von Staat oder Träger) zu einem Tripelmandat. Dieses dritte Mandat als Bezugsrahmen Sozialer Arbeit bezieht sich direkt auf die Menschenrechte, die im Ethik-Kodex des *International Federation of Socialworkers (IFSW)* (vgl. IFSW, IASSW 2004) oder auch im *Deutschen Berufsverband für Soziale Arbeit und Heilpädagogik e.V. (DBSH)* enthalten sind und verknüpft diesen mit theoretisch- wissenschaftlichen Erkenntnissen. Die Anknüpfung an die Menschenwürde, die Unteilbarkeit und Universalität der Menschenrechte erlaubt Sozialer Arbeit, eine Parteilichkeit für die Klient*innen, unabhängig von deren Staatsangehörigkeit. Auch wenn und dies ist ein weiterer Widerspruch von Sozialer Arbeit, diese stets im nationalstaatlichen Hilfesystem eingebunden ist. Folgendermaßen bedeutet der Rekurs dessen, dass Soziale Arbeit bezugnehmend auf das Tripelmandat, Aufträge von Seiten des Trägers oder des Staats oder der Adressat*innen verweigern kann (Staub-Bernasconi 2008:22). Zudem ergibt sich daraus, dass die Parteilichkeit im Sinne der Menschenrechte das eigene professionelle Handeln regelmäßig überprüfen muss sowie die stetige kritische Reflexion von gesellschaftlichen Rahmenbedingungen wie nationaler oder internationaler Gesetzgebung und deren Legitimität. Da Soziale Arbeit den Anspruch hat, soziale Gerechtigkeit herzustellen, bzw. dazu beizutragen ist ihr ein politisches Mandat immanent (vgl. Staub-Bernasconi 2008:23). Dies vor allem bei der Umsetzung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Menschenrechte. Professionelle Soziale Arbeit schließt damit politisches Handeln nicht aus, sondern explizit mit ein (vgl. ebenda). Im Kontext vom Recht auf Stadt sowie der Forderung eines Menschenrechts auf Wohnen in der Stadt Berlin kann festgestellt werden, dass Soziale Arbeit sich hier noch stärker politisch und lauter verorten muss. Hier ist z.B. der Alternative Wohnungsgipfel als Antwort auf den Wohnungsgipfel von Horst Seehofer als Innenminister in 2018 ein gutes Beispiel. Dieser war ein Zusammenschluss von Trägern der freien Wohlfahrtspflege, Wissenschaftler*innen und Mieter*innenbewegungen (vgl. Alternativer Wohngipfel 2018). Diese stellten Gegenforderungen zum Wohnungsgipfel des Innenministers auf und stellten damit eine Gegenöffentlichkeit aus Expert*innen im Bereich Wohnen her, die u.a. mehr bezahlbaren Wohnraum forderte, die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit sowie eine gemeinwohlorientierte Gemeinwirtschaft, die nicht der Marktlogik folgt, sondern den Bedürfnissen der Menschen (vgl. ebenda).

5. Forschungsgegenstand: die Mieter*innenbewegungen

5.1. Kurze Geschichte der Mieter*innenbewegung in Berlin

*„Die Mieter*innen Berlins haben ihre Stadt, nie nur passiv bewohnt, sondern traten stets als Subjekte in Erscheinung, indem sie für ihre Interessen eintraten, haben sie die Stadt entscheidend mitgestaltet“ (Mattern 2018:7).*

Historisch lässt sich feststellen, dass Miete und Wohnen stets Teil sozialer Kämpfe waren. Im Zuge der Industrialisierung, die Mitte des 19. Jahrhunderts in Berlin begann und wo sich die Stadt als ein wichtiges politisches Zentrum in Europa entwickelte, nahm die Urbanisierung, also der Zuzug in die Stadt, massiv zu. Die Zahl stieg jährlich ab 1870 um 40.000 Menschen, sodass sich die Bevölkerung von 1846 von 400.000 Bewohner*innen bereits 1877 die Millionengrenze überschritten hatte und sich bis 1905 nochmals verdoppelte (vgl. Weipert 2018:9). Damit hatte sich die Berliner Bevölkerung in knapp 60 Jahren verfünffacht. Nach dem Krieg gegen Frankreich und den Sieg des Kaiserreichs 1870/71 kam es aufgrund der vom Gegner zu zahlenden Reparationszahlungen zu einer Spekulationsblase, die die Grundstücks- und Mietpreise massiv ansteigen ließ. Durch den Mangel an Wohnungsbau, bei gleichzeitiger überproportionaler Zunahme der Bevölkerung, hier vor allem Handwerker*innen und Arbeiter*innen, kam es zu einem großen Wohnungsmangel. Daraufhin entwickelte sich Berlin im 19. Jahrhundert zur größten Mietskasernenstadt der Welt (vgl. ebenda:10). Der Hobrecht-Plan von 1862 wollte der Wohnungsnot entgegen und hat grundlegend die Stadtentwicklung Berlins geprägt. Zentral war hier der politische Wille nach einer klassenübergreifenden Durchmischung von Wohnquartieren. Die damaligen Anlagen waren in desolaten Zustand, die Haushalte überbelegt und die sanitären Anlagen desaströs (vgl. ebenda:11). 10 Prozent der damaligen Bevölkerung waren wohnungslos und eine „Praxis von Schlafburschen“ setzte sich durch. Dabei wurden die Betten tagsüber an Menschen, die kein Heim hatten, vermietet. Im Jahr 1920 erfolgte das Groß-Berlin-Gesetz und Vororte wie Charlottenburg, Spandau, Lichtenberg und Neukölln wurden eingemeindet. Die Zahl der informellen Siedlungen aus sogenannten „Bretterbuden“ am Frankfurter Tor oder am Kottbusser Tor in Kreuzberg nahm signifikant zu, sodass sich wiederum die hygienischen Zustände in diesen Wohnsiedlungen verschlechterten und zu vielen Erkrankungen führte (vgl. ebenda:11). Das Kaiserreich kannte noch keinen dezidierten Schutz der Mieter*innen, trotz der ersten Sozialreformen durch Bismarck. Erst durch die Errungenschaften der Arbeiter*innenbewegung entstand in der Weimarer Republik ab dem Ende des ersten Weltkriegs eine soziale Wohnungspolitik (vgl. Holsten, Zollhauser 2018:26). Durch den weiteren Zuzug von außen in die Stadt kam es zu massenhaften Beitritten von Arbeiter*innen in Mieter*innenräte. Im Jahr 1888 wurde in Berlin der „Verein Berliner Wohnungsmiether“ gegründet (vgl. ebenda:29). Die Arbeiter*innenbewegung spaltete sich durch diverse Flügelkämpfe später, gegen Ende des ersten Weltkrieges in SPD (zunächst SAPD: Sozialdemokratische Arbeiterpartei Deutschlands, später SPD: Sozialdemokratische Partei Deutschlands) (1869), USPD (Unabhängige Sozialdemokratische Partei Deutschland) (1917) und KPD (Kommunistische Partei Deutschlands) (vgl. Alternativer Wohngipfel 2018). Die Weimarer Republik nahm in ihrer Verfassung im Artikel 155 das Staatsziel der Sicherstellung „eines jeden Deutschen mit einer gesunden Wohnung und allen deutschen Familien eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsstätte“ sowie die staatliche Kontrolle über die Verteilung und Nutzung des Bodens mit auf (Weimarer Verfassung In: Holsten, Zollhauser 2018:28). Daraus folgten das Reichsmietengesetz sowie das Mieterschutzgesetz von 1923, welches die Mietpreise unter Kontrolle stellte und erstmalig gesetzlichen Kündigungsschutz vorsah. Zudem folgte 1924 die Einführung der Hauszinssteuer, die auf das vor 1918 erworbene Eigentum anfiel und teils bis zu 20 Prozent der Einnahmen der Länder und Kommunen generierte. Diese wurden wiederum in den vom Staat beauftragten und mitfinanzierten Neubau von Mietwohnungen durch gemeinnützige Gesellschaften und Genossenschaften investiert (vgl. ebenda:33f.). Allerdings lag die Zahl der Zuziehenden über der Anzahl der neugebauten Wohnungen, zudem waren viele Wohnungen nicht saniert, sodass sich die Wohnsituation für die Arbeiter*innen weiter verschlechterte. Im Jahr 1932 kam es zu massiven

Mieter*innenprotesten in den Arbeiter*innenvierteln in Berlin. Hier war besonders die KPD treibend, die die Aufmerksamkeit des Protestfeldes von den Fabriken in die Wohnquartiere lenkte. So wurde z.B. die Hauszinssteuer von Vermieter*innen dazu genutzt, diese komplett auf die Miete umzulegen und damit Mietsteigerungen vorzunehmen. Mit der Machtübernahme der NSDAP im Jahr 1933 wurden alle Mieter*innenräte und Proteste zerschlagen (vgl. ebenda:40ff.).

Ab den 1970er Jahren formierte sich in Westberlin, in Kreuzberg und Schöneberg eine Hausbesetzer*innenszene (in Ostberlin ebenfalls, doch eher im Geheimen in leerstehenden Wohnungen), die sich gegen die fordistische Stadtentwicklung und damit gegen den Kahlschlag durch Abriss von Altbauten und Neubau ganzer Straßenzüge wehrte. Hintergrund war, dass in den 1980er Jahren in Berlin rund 80.000 Menschen wohnungslos waren und gleichzeitig ca. 27.000 Wohnungen leer standen. Die Taktik des Leerstands wurde von Vermieter*innen genutzt, um in den Genuss staatlicher Gelder bei Abriss und Neubau zu kommen. Statt den Altbestand zu sanieren, sah die fordistische Wohnungspolitik den Neubau vor. Dadurch wurden jedoch günstige Wohnungen dem Markt entzogen und nicht gleichermaßen ersetzt, da die Neubauwohnungen zu teuer waren (vgl. Kuhn 2018: 96f.). Die Mieter*innenbewegung der 1980er Jahre verknüpfte die soziale und kulturelle Identität mit der aktuellen Wohnungsnot und wurde damit ein Teil der sogenannten „neuen sozialen Bewegungen“, man wehrte sich gegen staatliche Eingriffe in die individuelle Lebensführung (vgl. Kuhn 2018:110). Zwischen 1979 und 1984 wurden 287 Häuser in Westberlin besetzt. Davon alleine 255 in den Jahren von 1980 bis 1981. Diesen Höchststand des Protests zeigt die Zahl von 5000 Besetzer*innen in 165 Häusern im Jahr 1981 (vgl. ebenda:102). Zuvor im Jahr 1980 ereignete sich ein Korruptionsskandal um den Bauunternehmer Dietrich Garski und die Berliner SPD, die den damaligen Bürgermeister Dietrich Stobbe zu Fall brachte und der Bewegung ebenfalls Antrieb gab (vgl. ebenda). Die Besetzer*innen kämpften für den Erhalt und die Sanierung der Altbaubestände in Berlin. Sie wehrten sich gegen die Stadtentwicklungs- und Baupolitik mit der aktiven Besetzung von leerstehenden Wohnungen, mit Großdemonstrationen und Ausschreitungen (vgl. Schmidt 2019).

Die Hausbesetzer*innenszene unterschied sich in verschiedene Generationen. Die Besetzer*innen in den 1970er Jahren waren junge Arbeiter*innen, Erwerbslose, Studierende, ehemalige Heimbewohner*innen und Trebegänger*innen, dessen Proteste sich zunächst an der Besetzung von Jugendzentren zeigten, die abgerissen oder für einen anderen Zweck umgewidmet werden sollten. Die Proteste der 1980er Jahre wurden durch diverse subkulturelle, soziale und politische Bewegungen wie die Frauenbewegung, die Öko- und Friedensbewegung u.a. ausgeführt und hatten neben der Inanspruchnahme der leerstehenden Immobilien weitere Forderungen gegenüber der Politik, bzw. dem Staat inne. Den Protesten der 1980er Jahre folgte ein Paradigmenwechsel hin zu einer „postfordistischen“ Stadtentwicklung mit der Gründung der Internationalen Bauausstellung (IBA), aus der neue Impulse hervorgingen sowie dem Umdenken hin zu einer „behutsamen Stadterneuerung“, die Altbau saniert, statt Neubau forcierte und dabei die gesellschaftlichen Strukturen erhalten wollte, statt sie baulich zu „zerstören“ (vgl. ebenda:103). Im Zuge dessen wurden bestimmte Hausbesetzer*innengemeinschaften von einzelnen Häusern legalisiert. Zum Erhalt der Häuser wurden u.a. Genossenschaften gegründet. Ohne die Hausbesetzer*innen der 1970er, der 1980er und 1990er Jahre wäre die Architektur der Stadt eine andere und auch sozialräumlich gewachsene Strukturen die daraus entstanden, gäbe es heute nicht mehr, wie zum Beispiel Jugend- und Nachbarschaftszentren oder Genossenschaften, die daraus hervorgingen oder weiter bestehen konnten (vgl. Berlin Besetzt o.J.). Allerdings erfolgte dann Ende der 1980er Jahre die Abschaffung der bis dato geltenden Mietpreisbremse, zu Gunsten eines Vergleichsmietensystems, welches die Profite durch eine möglichst große Ertragslücke entstehen ließ (rent-gap nach Neil Smith) und somit die Spekulation mit Wohnraum begünstigte (vgl. Welch Guerra 2018:119).

5.2. Forschungsfrage und Forschungsmethoden

Für die hier gewählte empirische Untersuchung mit dem Thema *„Die (Re-)politisierung des Rechts auf Wohnen. Über Kämpfe von lokalen Mieter*innenbewegungen gegen Gentrifizierung und für bezahlbares*

Wohnen in Berlin“ wurde das Expert*inneninterview als qualitative Methode gewählt. Untersucht werden zwei Mieter*innenbewegungen und das Wissen der Aktivist*innen als Expert*innen. Hierzu bietet es sich an, die Aktivist*innen der beiden Bewegungen zu ihrem Erleben, ihren Erfahrungen und ihrem Wissen im Feld der Mieter*innenbewegungen und rund um das Thema Wohnen zu befragen. Bei dieser Form von qualitativen Interviews sind die Interviewten nicht selbst der interessierende Gegenstand der Forschung, sondern der soziale Kontext, in dem sie sich befinden (vgl. Gläser, Laudel 2009:12). Die Untersuchung folgt drei Forschungsfragen: 1.welchen Einfluss haben lokale Mieter*innenbewegungen auf kommunale Wohnungspolitik?, 2.welche postneoliberalen Strategien des Wohnens werden dabei entwickelt? und 3. in welchem Verhältnis stehen Staat, bzw. Kommune/Land und Mieter*innenbewegungen zueinander?

Durch die Expert*inneninterviews sollen soziale Prozesse zu den Forschungsfragen rekonstruiert werden (vgl. Gläser, Laudel 2009:13). Die Expert*inneninterviews wurden anhand von halboffenen Leitfragen geführt. In den Gesprächen wurde nach den Zielen, der Organisation, den Erfolgen der sozialen Bewegungen gefragt, nach den Ursachen der aktuellen Wohnungsfrage sowie möglichen (postneoliberalen) Lösungsansätzen und nach dem Verhältnis zwischen sozialen Bewegungen und Politik.

Die Interviews wurden im Anschluss mit Unterstützung des Computerprogrammes MAXQDA in der vollen Länge und Wort für Wort transkribiert und unter Hilfe desselben Programms durch Kategorienbildung gegliedert und codiert. Zur Auswertung der Transkriptionen wurde die Auswertungstheorie der Grounded Theory nach Anselm Strauss und Juliet Corbin genutzt. Die sogenannte „Grounded Theory“, also die gegenstandsverankerte Theoriebildung ist eine in den Sozialwissenschaften und anderen Bezugswissenschaften sehr beliebte Methode zur Auswertung qualitativer Forschungsdesigns (vgl. Strauss, Corbin 1996:7). Ihr offener Stil, also sich als Forschende*r möglichst ohne Vorkenntnisse ins Feld zu begeben, um so viel Daten wie möglich zu sammeln, bis das sogenannte „theoretical sampling“, die theoretische Sättigung erreicht ist, erlaubt die Zirkulation zwischen dem Verfahren der Datenerhebung und der Auswertung. Dabei steht idealerweise zu Beginn des Forschungsprozesses ein bestimmter und interessierender Gegenstandsbereich, im Laufe der Forschung und durch die systematische Erfassung von Daten in deren Verlauf sich das genaue Forschungsinteresse herauskristallisieren soll (vgl. ebenda:8). Strauss und Corbin verweisen bei der Grounded Theory darauf, dass eine gut verankerte Gegenstandstheorie die Prinzipien der „*Übereinstimmung, der Verständlichkeit, der Allgemeingültigkeit und Kontrolle*“ (Strauss, Corbin 1996:8) verfolgt. D.h. die Forschung sollte dem zu Beginn ausgewählten Forschungsgegenstand gerecht werden und die soziale Wirklichkeit dessen abbilden können. Darüber hinaus sollte sie sowohl für Expert*innen des Gegenstandsbereichs aber auch für andere interessierte Leser*innen verständlich geschrieben und nachvollziehbar im Verfahren sein. Im Rahmen der Auswertung sollten die Beziehungen zwischen den aus den Daten zu erforschenden Konzepten transparent dargestellt werden. Das Prinzip der Handlungskontrolle meint die in der Auswertung aufgestellten Hypothesen, die sich aus den Beziehungen zwischen den im Datenmaterial verankerten Konzepten systematisch ableiten lassen und sich auf den untersuchten Gegenstandsbereich beziehen (vgl. ebenda).

5.3. Mieter*innenbewegung Deutsche Wohnen und Co. enteignen

Die Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* hat sich aus diversen Mieter*innenbewegungen, die sich u.a. besonders gegen den Immobilienkonzern Deutsche Wohnen SE richten, gegründet. Der Konzern hat vor allem in Berlin einen schlechten Ruf als Vermieter*in aufgrund von Strategien der Mieterhöhung(en) durch Einsatz der Modernisierungumlage und fehlenden Investitionen in die Bestandswohnungen (vgl. Wiebke 2019). Die Modernisierungumlage kann ein Instrument der Mieterhöhung sein. Der Vermieter kann hier beispielsweise die Kosten für energetische Sanierung wie die Fassadendämmung oder den Austausch von Heizkörpern oder Fenstern auf die Mieten umlegen. Die Modernisierungumlage wurde ab Januar 2019 von 11 auf 8 Prozent in Ballungsräumen reduziert (vgl.

Nasemann 2019). Der Konzern kaufte 2013 die ehemalige städtische Wohnungsgesellschaft GSW mit 65.000 Wohnungen in der Hauptstadt auf (vgl. Hintze, Rottwilm 2013). Zudem ist die Deutsche Wohnen mit 111.500 Wohnungen, das größte private Wohnungsunternehmen in der Stadt und hat damit einen Marktanteil von sechs Prozent am Berliner Immobilienmarkt (vgl. Deutsche Wohnen 2019). Im Falle Berlins kann von einer Mieter*innenstadt gesprochen werden. Die Bewohner*innen der Stadt wohnen zu 85 Prozent zur Miete. Die Initiative gründete sich laut Aussage der interviewten Aktivist*innen gegen Ende des Jahres 2017, durch die Vernetzung diverser Mieter*innenbewegungen gegen den Konzern Deutsche Wohnen.

5.3.1. Ziel(e) von Deutsche Wohnen und Co. enteignen

Die Initiative richtet sich gegen die Spekulation mit Immobilien und möchte durch das Mittel des Volksentscheids nach Artikel 62, Abs. 1 und Artikel 63 Abs. 1 der Berliner Landesverfassung erreichen, dass vom Senat ein entsprechendes Gesetz erlassen wird, welches Immobilienkonzerne mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin vergesellschaftet. Die vergesellschafteten Immobilien und Wohnungen würden nach Gründung einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) in diese überführt und von dieser Anstalt unter Mitwirkung von Mieter*innen und Stadtgesellschaft verwaltet werden. Darüber hinaus fordert die Initiative die Schaffung eines gemeinnützigen Wohnungssektors (vgl. Mietenvolksentscheid e.V. 2020) sowie ein Mietensystem, welches sich an den Einkommen der Mieter*innen orientiert.

Die Art der Berechnung der Entschädigungssumme der zu enteignenden privatwirtschaftlichen Immobilienkonzerne ist ebenfalls eine zentrale Forderung der Initiative. Dabei sollte eben nicht zum üblichen Verkehrswert, bzw. Marktwert, der u.a. künftige Gewinnerwartungen mit einschließt, sondern nominell oder symbolisch entschädigt werden. Die Aktivist*innen fordern eine Abkehr von der Vermarktlichung vom Gebrauchswert Wohnen durch einen radikalen Eingriff in die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsmarktes und der zu erwartenden Renditen zu Gunsten der Errichtung eines gemeinnützigen Wohnungssektors. Die Forderung der Vergesellschaftung der Deutsche Wohnen als Namensgeber*in der Initiative richtet sich an den größten privatwirtschaftlichen Akteur auf dem Berliner Wohnungsmarkt und steht dabei exemplarisch für Immobilienkonzerne sowie für die Entwicklung der Finanzialisierung, der Privatisierung, der Internationalisierung von Wohnen sowie der Deregulierung des Immobiliensektors, welche wiederum konträr zum Grundbedürfnis auf Wohnen stehen würde.

B1: „(...)Ja. Und da ist Deutsche Wohnen ja eigentlich kein Einzelfall. Ne. Also, sozusagen. Vielleicht ein besonderer Einzelfall hier in Berlin. Hier auch der Öffentlichkeit bekannt. Aber es gibt ja, sozusagen, was ich meine, ist das Große. Es gibt viele Konzerne, die sozusagen, oder sozusagen, Wohnen als Ware betrachten und letztlich damit spekulieren und Wohnungen als Renditeobjekte nutzen(...) in der es keine Zinsen gibt und dafür über Leichen gehen. Ne und das ist das Problem. Und deswegen sind die auf dem Markt so ein großes Problem. Und das ist mit dem Grundbedürfnis Wohnen meiner Meinung nach, nicht vereinbar.“

Die rechtliche Konstruktion der Vergesellschaftung findet sich in Artikel 15 im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland wieder. Nach Aussage des Interviewpartners B1 diene dieser Artikel dem Eingriff des Staates zu Gunsten der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Vergesellschaftet werden dürfen Grund, Boden und Naturschätze sowie Produktionsmittel. Hierbei würden zwei rechtliche Schranken die Ausführung begrenzen. Die Eine sei die Benennung der jeweiligen Güter, die vergesellschaftet werden dürfen, sowie die Zielführung der Enteignung hin zur Überführung in Gemeineigentum.

Artikel 14 Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland beinhaltet den besonderen Schutz des privaten Eigentums, aber auch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums sowie die Enteignung vom privaten Eigentum durch den Staat. Diese darf nur angewendet werden, wenn die Ziele dem Allgemeinwohl dienen und ein Gesetz die Art und Höhe der Entschädigung regelt. Artikel 14 GG wird im Rahmen von öffentlichen Infrastrukturprojekten angewandt, derzeit laufen nach einer parlamentarischen Anfrage

des Haushaltspolitikers der Grünen im Bundestag, Sven-Christian Kindler 65 Verfahren zur Enteignung beim zuständigen Verkehrsministerium (vgl. Kindler 2019). Wohingegen Artikel 15 Grundgesetz bisher laut Aussage des Interviewpartners B1 bisher noch keine Anwendung gefunden hat und es entsprechend hierzu noch keine Rechtsprechung gibt. Aus der Vergesellschaftung erhofft sich die Initiative, dauerhaft Wohnraum dem Markt zu entziehen und diesen durch die Überführung in eine AöR vor etwaiger Privatisierung zu schützen und die vergesellschafteten Immobilien durch demokratische Beteiligung der Mieter*innen zu verwalten sowie die Mieten entsprechend der Einkommen der Mieter*innen zu gestalten, sodass ein sozial ausgeglichenes Kostenmietensystem⁵ für diese Immobilien eingesetzt wird.

B1: „(...) Und jetzt nochmal zur Entschädigung und das ist vielleicht nochmal ein ganz relevanter Punkt. Also und die Entschädigung hat unter gerechter Interessensabwägung stattzufinden. Da steht also nichts von Verkehrswert, ne.

(...) Und gerechte Interessensabwägung das ist nen Begriff oder das ist ein Begriffspaar, das oder die ja, eben nen großen Spielraum für politische Entscheidung lassen. Also wir Mieterinnen und Mieter wir wollen ja die möglichst geringe Entschädigung. Stichwort nominelle oder symbolische Entschädigung. Entschädigung pro Unternehmen um einen Euro. Das wäre sozusagen unser Interesse. Die Deutsche Wohnen möchte natürlich nicht nur den Verkehrswert entschädigt bekommen, sondern auch entgangene Gewinne der Zukunft. (...) Und das ist sozusagen der Gegenpol und die gerechte Interessenabwägung liegt jetzt irgendwo dazwischen (...).“

5.3.2. Per Direkter Demokratie zur Vergesellschaftung

Die Berliner Landesverfassung ermöglicht Berliner*innen, die seit mindestens drei Monaten ihren Hauptwohnsitz in der Stadt haben, dort gemeldet sind und über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügen, für bestimmte Sachfragen, zur Initiierung spezifischer Gesetzesvorhaben oder zur vorzeitigen Beendigung der Legislaturperiode die Möglichkeit per Volksbegehren und/oder per Volksentscheid darüber abzustimmen oder diese zu initiieren. Grundlage hierfür sind die Artikel 61, 62 und 63 der Berliner Landesverfassung. Dabei handelt es sich beim Volksbegehren um die erste Stufe zum Verfahren des Volksentscheides. In dieser ersten Stufe müssen mindestens 20.000 Unterschriften von wahlberechtigten Personen beim Senat für Inneres und Sport eingereicht werden. Neben der benötigten Anzahl der Unterschriften wird das Einreichen einer Kostenschätzung von der zuständigen Senatsverwaltung bei Verwirklichung des Anliegens des Volksbegehrens benötigt (vgl. SenInnDS o.J.). Der Antrag auf solch eine Kostenschätzung bei der zuständigen Fachverwaltung ist dabei ein erster Schritt bei Initiierung eines Volksbegehrens. Derzeit läuft die Prüfung von acht Volksbegehren im Land Berlin, zum Teil beim Berliner Verfassungsgericht (vgl. Rehmet o.J.a). Nach Prüfung der formellen Kriterien erfolgt die rechtliche Prüfung des Anliegens, hier vor allem auch im Hinblick auf höherrangige Rechtsprechung.

Im Anschluss erfolgt die Übergabe an das Abgeordnetenhaus, in dem der Senat seine Positionierung gegenüber dem Anliegen des Volksbegehrens erklärt. Sodann hat das Abgeordnetenhaus vier Monate Zeit, sich dem Anliegen anzunehmen oder dieses abzulehnen. Nach Ablauf der vier Monate oder vorzeitig bei Ablehnung durch das Abgeordnetenhaus erfolgt die zweite Stufe des Volksbegehrens. In dieser müssen die Initiatoren des Volksbegehrens 170.000 gültige Unterschriften sammeln, um die nächste Schwelle zum Volksentscheid zu erreichen. Ist auch dieser Schritt erfolgreich, wird unter Aufsicht des/der Landeswahlleiter*in ein Volksentscheid, ähnlich einer Wahl, durchgeführt. Demnach

⁵ Die Kostenmiete beinhaltet die ausschließlichen Kosten zur Bewirtschaftung einer Wohnung ohne Gewinne, im Gegensatz zur Vergleichsmiete

werden alle wahlberechtigten Berliner*innen dazu aufgerufen, an einem Sonntag oder Feiertag ihre „Ja“ oder „Nein“-Stimme zum Anliegen des Volksentscheides abzugeben. Der Volksentscheid gilt dann als erfolgreich, wenn die Mehrheit der Teilnehmenden oder mindestens ein Viertel der Stimmberechtigten mit „Ja“ abgestimmt haben (vgl. SenInnDS o.J.). Die Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* wartet seit der Überreichung der gesammelten Unterschriften im Juni 2019 auf eine Rückmeldung vom Senat für Inneres und Sport.

Berlin ist nicht das einzige Bundesland mit direktdemokratischen Elementen in der Landesverfassung. Alle Bundesländer haben basisdemokratische Elemente in ihren jeweiligen Landesverfassungen integriert (vgl. Rehmet o.J.b und Rehmet, Weber 2016). Hier gibt es jedoch Unterschiede in der Ausgestaltung und z.B. der Schwelle (Mindestanzahl an geforderten Unterschriften) zur Einleitung eines Volksbegehrens (vgl. Forschungs-Informationen-System 2011).

5.3.3. Arbeitsteilung und Organisationsstruktur

Die geschätzte Zahl der regelmäßig engagierten Aktivist*innen der Initiative variiert bei den zwei befragten Vertreter*innen der Initiative. Der Befragte B1 sprach von einer dreistelligen Zahl, wohingegen die Befragte B2 schätzte, dass derzeit ca. 30-40 Aktive sich in den AG´s und im Plenum regelmäßig engagieren und ein großer Teil sich nach der Unterschriftenaktion zurückgezogen habe. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich bei deren Engagement möglicherweise um ein temporäres Engagement im Rahmen der Unterschriftensammlung im Frühjahr beschränkt habe, welches durchaus im zweiten Durchgang des Volksbegehrens der Sammlung von 170.000 gültigen Unterschriften reaktivierbar sei. Die Initiative hat seit ihrer Gründung Ende 2017 eine Organisationsstruktur entwickelt, die die Arbeit der Initiative nach Themen, Interessen und Kompetenzen der jeweiligen Aktivist*innen aufteilt. Neben der Starthilfe-AG (Arbeitsgemeinschaft), der Öffentlichkeitsarbeit-AG, der Vergesellschaftungs-AG, der Aktions-AG und der Sammel-AG gibt es noch das Hauptplenum sowie einen Koordinierungskreis (vgl. Mietenvolksentscheid e.V. o.J.). Das Hauptplenum findet alle zwei Wochen statt und dient dem Austausch zwischen den AG´s. Dort werden u.a. Aktionen, Strategien und Statements diskutiert und nach dem Mehrheitsprinzip basisdemokratisch entschieden. Der Koordinierungskreis dient der schnellen Entscheidungsfindung, bei Entscheidungen im Alltagsgeschäft, die nicht der Abstimmung im Plenum bedürfen oder aufgrund von Zeitdruck schnell bearbeitet werden müssen. Im Ko-Kreis sind einzelne Vertreter*innen der AG´s organisiert:

B2: „(...) Dann haben wir die verschiedenen AGs, die halt schon in ihrem Aufgabenbereich auch Entscheidungen treffen, aber wenn es um die politischen Ausrichtungen geht, muss das immer ins Plenum zurückgespielt werden und dann gibts auch noch den Koordinierungskreis, da sitzen Vertreterinnen und Vertreter aus allen AGs drin und dann noch Leute, die vom Plenum gewählt wurden und da halt mit drin sitzen und der Koordinierungskreis ist so ne Art zwischengeschaltete Orga-Gruppe würde ich sagen.“

Die Starthilfe AG bietet z.B. Mieter*innen Hilfe an, die von Modernisierung, Mieterhöhung oder Verkauf betroffen sind und eine Soldarisierung und Vernetzung der betroffenen Nachbarschaft erwägen. Dabei geben Vertreter*innen der Starthilfe AG ihr Expert*innenwissen weiter, helfen bei der Initiierung und Vernetzung und klären über relevante rechtliche Belange auf. Die Sammel-AG ist wie der Name bereits verrät, für das Sammeln der Unterschriften für die ersten beiden Stufen des Volksbegehrens zuständig. Die Aktions-AG ist für die Planung und Durchführung von Aktionen wie Demonstrationen oder Veranstaltungen zuständig. Die Öffentlichkeits-AG beantwortet Presseanfragen, platziert z.B. Vertreter*innen der Initiative auf Podiumsveranstaltungen oder Vorträgen und ist für die Betreuung aller social media-Kanäle wie z.B. Facebook und Twitter zuständig. Die Vergesellschaftungs-AG arbeitet an der juristischen Ausarbeitung, der konkreten Umsetzung der Vergesellschaftung sowie an einer Publikation zum Thema für die Fachöffentlichkeit.

5.3.4. Diversität der Initiative

Nach Aussagen der beiden Vertreter*innen der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* ist die Initiative bedingt divers. Divers meint hier die (möglichst breite) Repräsentation von Bevölkerungsschichten u.a. nach sozialer Zugehörigkeit, Alter sowie Geschlecht* sowie der Vertretung von Menschen mit Migrationsgeschichte. Nach Schätzung der beiden Befragten sind die Mehrheit der Engagierten weiße Akademiker*innen und/oder „Politfreaks mit besonderen Expert*innenwissen:

I: „(...) Und wie divers, also kann man das irgendwie so sagen?

B1: Politisch divers?

I: Ja, sowohl politisch als auch sozial. Also, ähm..

B1: Ja, sehr eigentlich, ne. Das würd ich schon sagen.

I: Hm.

B1: Das ist immer ein bißchen schwierig. Also ich würd schon sagen, dass da viele nen Hochschulabschluss haben. Das ist sozusagen das Einzige.

I: Ja.

B1: Aber es gibt eben auch, ich sach mal, Politfreaks. Die beschäftigen sich eben sehr mit politischen Dingen und was man, was uns glaub ich, alle eint, diese hohe persönliche Relevanz. Also das ist sozusagen auf jeden Fall ein Merkmal das würde ich sagen. Genau.“

Kaum bis gar nicht repräsentiert seien Menschen mit Migrationsgeschichte sowie junge Eltern mit Kleinkindern. Für ein Engagement in der Initiative seien vor allem die persönlichen zeitlichen Ressourcen sehr entscheidend.

Das Geschlechterverhältnis wäre in den Arbeitsgruppen sehr unterschiedlich. So wäre die Öffentlichkeitsarbeits-AG mehrheitlich weiblich* besetzt, wohingegen die Vergesellschaftungs-AG mehrheitlich männlich* besetzt sei.

B2: „(...) Andererseits würde ich sagen, das Geschlechterverhältnis ist einigermaßen ausgeglichen. Ist so ein bißchen unterschiedlich in den AGs, weil-

I: Ja, das würde mich nämlich nochmal interessieren. Weil es gibt da doch diese AG Vergesellschaftung-

B2: Das, die sind halt glaub ich, etwas Männer lastig.“

Allerdings sei die Initiative im Hinblick auf Altersgruppen sehr durchmischt, vereinzelt gäbe es auch Aktivist*innen mit Migrationsgeschichte, hier gemeint aus den USA. Obwohl zum Beispiel diese Aktivist*innen selbst gar nicht beim Volksbegehren mit abstimmen dürften, aufgrund der fehlenden deutschen Staatsangehörigkeit, engagieren sie sich jedoch gleichermaßen.

B2: „(...) Also was ich schön finde an der Ini, ist, dass wir, was so Altersgruppen betrifft, relativ divers sind. Das wir jetzt nicht nur so, was ja oft bei politischen Kampagnen doch so ein bißchen ist, dass man eher jüngere Leute hat, die, also grad viele Studis, die grad eh so einen Bildungshintergrund haben und die halt auch vor allem Zeit haben, sich zu engagieren. Wir haben wirklich da so, ich würde sagen, was so ein bißchen rausfällt, ist so, die, die Altersgruppe, die potentiell kleine Kinder haben. (...) Da ist es einfach ne zeitliche Frage. (...) Aber wir haben auch echt einige ältere Leute, die dabei sind, vor allem eben auch Mieterinnen und Mieter, was ich ein bißchen, was meiner Meinung nach teilweise ein bißchen fehlt, ist so Migrantische Repräsentation.“

Darüber hinaus seien auch Mitglieder von Parteien wie der Linke, den Grünen oder auch der SPD in der Initiative engagiert.

5.3.5. Finanzierung

Die Initiative finanziert die Ausgaben für ihre Kampagne oder Arbeitsmaterialien über eine zeitlich befristete Förderung der Bewegungsstiftung für soziale Bewegungen sowie über private Spenden. Es gäbe auch direkte Materialienspenden wie z.B. von der Partei Die Linke im Rahmen der Unterschriftensammlung im Frühjahr. Wenn Aktivist*innen der Initiative sich engagieren, dann geschehe dies ehrenamtlich. Sie erhalten hierfür keine Aufwandsentschädigung oder andere Vergütung. Bei anfallenden Kosten handelt es sich ausschließlich um Materialkosten für Kampagne, Veranstaltungen usw.. Wenn Engagierte von *Deutsche Wohnen und Co.* für einen Vortrag angefragt werden und in diesem Fall ein Honorar erhalten, spenden sie dieses wiederum direkt der Initiative. Hierbei muss festgehalten werden, dass die Initiative durch ihre ordinäre Struktur der sozialen Bewegung nicht über die Gemeinnützigkeit verfügt, da sie sich in diesem Sinne (noch) nicht institutionalisiert hat und hierfür die Gründung eines gemeinnützigen Vereins, einer Stiftung oder Genossenschaft vorliegen müsste. Daher könne die Initiative für die privaten Spenden keine Spendenquittungen ausstellen, was wiederum dazu führen könne, so wird vermutet, dass sie weniger private Spenden erhalten, da diese von den Spender*innen nicht steuerlich geltend gemacht werden könnten.

B2: „(...) Also das können wir jetzt nicht einfach auf den Kopf hauen und einfach irgendwie ausgeben und was tatsächlich für uns schade ist, ist, dass wir nicht gemeinnützig sind und deswegen wir keine Spendenbescheinigungen ausstellen können. (...) Das heißt, also wir freuen uns sehr über Spenden. Wir sind auch einfach darauf angewiesen. Wir können halt leider den Leuten das nicht bescheinigen. (...) Es gibt, also eigentlich ist es einfach ne loose Initiative. Also es gibt auch keine offizielle Mitgliedschaft, oder so.“

5.3.6. Verhältnis zur Politik

Die Vertreter*innen der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* beziehen sich bei der Frage nach dem Verhältnis zur Politik auf die Ebene des Landes Berlin, d.h. auf den Senat als Landesregierung sowie das Abgeordnetenhaus von Berlin. Dies kann auch nicht verwundern, da das Volksbegehren sich konkret an den rot-rot-grünen Senat richtet, bzw. deren rechtliche Umsetzung hier konstituierend ist. Die Vertreter*innen kritisieren den Umgang des Senates für Inneres und Sport und dessen Senator Andreas Geisel (SPD) für die fortdauernde Prüfung des Volksbegehrens. Es seien schon fast sechs Monate vorbei gegangen, ohne eine Stellungnahme seitens des Senats. Im Gespräch zeigten sich die Befragten frustriert von der fehlenden Rückmeldung zum Volksbegehren und werfen dem Senator persönlich die Blockade vor:

B1: „(...) Teils, teils. Also, jetzt sag ich das mal so offen, ich hab das Gefühl, dass das Volksbegehren grade von Herrn Geisel blockiert wird, genau.“

Darüber hinaus wird von den Aktivist*innen darauf hingewiesen, dass je länger das Volksbegehren blockiert wird, die Gefahr bestünde, dass sich Engagierte aus Frust und Ärger über die Politik aus der Initiative zurückziehen würden. Mit dieser Strategie könnten ganze Initiativen abgetötet werden:

B2: „(...) Und dann beginnt die rechtliche Prüfung durch den Innensenat, wo das Volksbegehren beantragt werden muss und dafür gibt es halt leider keine Frist. Daher wissen wir auch nicht, wann die vorbei ist. Deswegen- (...) Und, das ist auch was, was wir öffentlich und regelmäßig kritisieren, weil der Innensenat, dass auch unserer Meinung nach, dass auch bewusst, da, da das verschleppt und auf dieses Weise auch Initiativen auch wirklich abtötet.“

*Hinzu kommt, dass die Vertreter*innen der Politik vorwerfen in Sachen Wohnraumversorgung einfach „verschlafen“ zu haben und nicht rechtzeitig die Kehrtwende eingeleitet zu haben:*

B2 „(...): Ja, weil halt, wie ich vorhin gesagt hab, die Politik hat ganz, ganz lange nur geschlafen und das Geschäftsmodell, was hinter zum Beispiel Deutsche Wohnen steht, sind halt einfach steigende Mieten.“

Hier fällt auf, dass die Vertreter*innen ihren Ärger größtenteils nicht allgemein auf die Politik, sondern die Landesregierung und hier im Besonderen auf den Regierungspartner SPD sowie auf die Delegierten des Landesparteitages beziehen. Der Innensenator Andreas Geisel, SPD wird für die andauernde Prüfung des Antrags auf ein Volksbegehren persönlich verantwortlich gemacht. Darüber hinaus wird festgestellt, dass es innerhalb der Regierungskoalition Unterschiede im Hinblick auf Unterstützung, bzw. Sympathie mit der Initiative gäbe. Während vor allem die Berliner Linke, aber auch die Grünen mit ihr sympathisieren würden und im Fall der Linke es sogar konkrete Unterstützung durch Mithilfe beim Sammeln der Unterschriften gab sowie über die Zurverfügungstellung von Sachspenden, hätte sich die Berliner SPD auf ihrem Landesparteitag mehrheitlich gegen die Vergesellschaftung ausgesprochen, allerdings hätten sich laut einer Umfrage der Initiative *Deutsche Wohnen und Co.* eine Mehrheit der SPD-Wähler*innen für die Vergesellschaftung ausgesprochen:

I:(...) wohingegen die Linke und die Grünen, sozusagen als Koalitionspartner der Landesregierung sich dafür ausgesprochen haben.

B1: Genau, also dazu möchte ich auch noch was sagen. Also insbesondere zur SPD. Wir haben ne Befragung nochmal in Auftrag gegeben und tatsächlich haben hier die Mehrheit, also natürlich jetzt hier nicht die Politikerinnen und Politiker, sondern die Wählerinnen und Wähler, dort haben sich weit über 60 Prozent für die Vergesellschaftung ausgesprochen. Genau, von Denen, die auch angegeben haben, dass sie SPD wählen. Und bei der SPD fand ich, waren es ja auch, fast 100 Mitglieder, die auf dem Parteitag für uns gestimmt haben.“

5.3.7. Erfolge der Initiative Deutsche Wohnen und Co. enteignen

Die Initiative konnte im ersten Schritt zur Einleitung des Volksbegehrens 77.001 Unterschriften sammeln, wovon 58.307 gültige Unterschriften waren, die eine Vergesellschaftung von privaten Immobilienkonzernen mit mehr als 3000 Wohnungen befürworten würden. Demnach ist eine beträchtliche Anzahl der Berliner*innen für die Vergesellschaftung.

B1: „(...) Die Zustimmung, die Zustimmung ist nach wie vor hoch. Das muss ich vielleicht nochmal kurz vorweg sagen, weil wir eben von den Berlinerinnen und Berlinern so eine Zustimmung bekommen haben, konnte das auch so ne Kraft und so ne Wirkung entfalten.“

Mehr Zustimmung konnte bisher das Volksbegehren zum Volksentscheid Fahrrad mit 105.425 gesammelten Unterschriften und davon 89.729 gültigen Unterschriften erzielen. Daraufhin erließ der Senat im Sommer 2018 das Mobilitätsgesetz (vgl. Rehmet, Frank o.J.). Der Mietenvolksentscheid von 2015 erhielt 48.541 gültige Unterschriften, woraufhin der damalige rot-rote Senat das Wohnraumversorgungsgesetz erließ und die Initiator*innen vom zweiten Schritt des Volksbegehrens absahen (vgl. Der Tagesspiegel 2015). Neben der direkten Zustimmung durch die Berliner*innen betrachten die Vertreter*innen der Initiative die Verabschiedung des sogenannten Mietendeckels, also den Mietenstopp für die nächsten fünf Jahre als eine Antwort auf ihre Initiative. Dafür spricht u.a. der gewählte Zeitpunkt der Veröffentlichung des Referentenentwurfs am 17.06.2019, drei Tage nach der Übergabe der Unterschriften von *Deutsche Wohnen und Co.* an den Innensenat.

Mit der hohen Zustimmung zum Volksbegehren konnte die Initiative politischen Druck auf die wohnungspolitische Ausrichtung des Senats ausüben. Dazu kommt, dass im April 2019 circa 40.000 Menschen im Rahmen der Demo „Gegen Mietenwahnsinn“ auf die Straßen gingen und gegen die

steigenden Mieten etc. protestierten (vgl. Bockenheimer 2019). Eine der Vertreter*innen der Initiative geht davon aus, dass der Mietendeckel eine direkte Folge des Volksbegehrens sei, um den Druck aus der Zivilgesellschaft zu kanalisieren und die Progressivität der rot-rot-grünen Landesregierung in Sachen Wohnungspolitik zu demonstrieren.

B2: (...) Also ich glaube, also ich finde tatsächlich, die Zahl Unterschriften, die wir abgeben konnten, auch wenn davon ja einige ungültig waren, war tatsächlich, nen Erfolg und auch so, dass es überhaupt so eingeschlagen ist, medial und auch in dem Diskurs. War auf jeden Fall ein Erfolg. Ich würde auch sagen, ohne, die verhältnismäßig radikale Forderung, Privatkonzerne zu enteignen, würde es keinen Mietendeckel geben. So, also ich glaube das hat da irgendwie, also das ist nicht allein unser Verdienst. Das auf gar keinen Fall. Das hat aber auf jeden Fall dazu beigetragen, dass der politische Druck so groß geworden ist, der öffentliche Druck so groß geworden ist, dass die Politik halt reagieren musste und dann ist das Mietendeckelgesetz, wenn es denn so kommen sollte, wie es jetzt ist.“

B1: „(...) also letzten Endes ist der Mietendeckel der SPD, ne. Oder mittlerweile wurde er von der Linkspartei gekapert sach ich mal. Aber ist eigentlich ja ne Reaktion gewesen um den Widerstand gegen uns zu kanalisieren. Ne, weil man im Prinzip eben schon erkannt hat, dass das klappen kann. Das haben zumindest die Umfragen von Civey und das andere war glaub ich, Forsa.“

Vor allem die eng mit der Immobilienbranche verbundene SPD hat kein Interesse an dem Erfolg des Volksbegehrens (vgl. Berliner Bankenskandal von 2011 in Punkt 3.1.). Folgerichtig initiierte sie den Mietendeckel, in der Hoffnung, das Volksbegehren zu stoppen. Ein weiterer Erfolg der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* sei die Wiederentdeckung des Artikels 15 im Grundgesetz, der seit Gründung der Bundesrepublik 1948 in der deutschen Verfassung stehe und noch nie angewandt wurde:

B1: „(...) Es ist ne rein politische Entscheidung, wann man das macht. Und den Artikel 15 das ist ja auch der Verdienst unserer Initiative, dass wir den wiederentdeckt haben.“

Darüber hinaus und dort anschließend kann auf der diskursiven Ebene festgehalten werden, dass die zunächst radikale Forderung der Vergesellschaftung in den Diskurs um das Recht auf Wohnen, bezahlbare Mieten und Wohnungspolitik mit aufgenommen wurde. Hier zeigt sich, dass vor jeder realpolitischen Veränderung und vor der Etablierung neuer Gesetze oder Verordnungen eine breite öffentliche Diskussion steht. Dies hat u.a. die Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* angestoßen. Sie steht damit in der Öffentlichkeit auch als Gegenpol zum bisher bekannten neoliberalen kapitalistischen Modell, welches bisher nicht grundlegend gesellschaftlich in Frage gestellt wurde. Der Diskurs hat seine Wirkung vor allem in Berlin entfaltet, findet hier allerdings mit der rot-rot-grünen Landesregierung aber auch zumindest zum Teil politische und parlamentarische Zustimmung. Allerdings kann auch hier vermutet werden, dass die Wirkung über Berlin hinaus geht. Dies spricht zumindest laut Aussagen der Vertreter*innen der Initiative für die Vielzahl an Anfragen zu Vorträgen über Berlin hinaus, die die Bewegung erreichen.

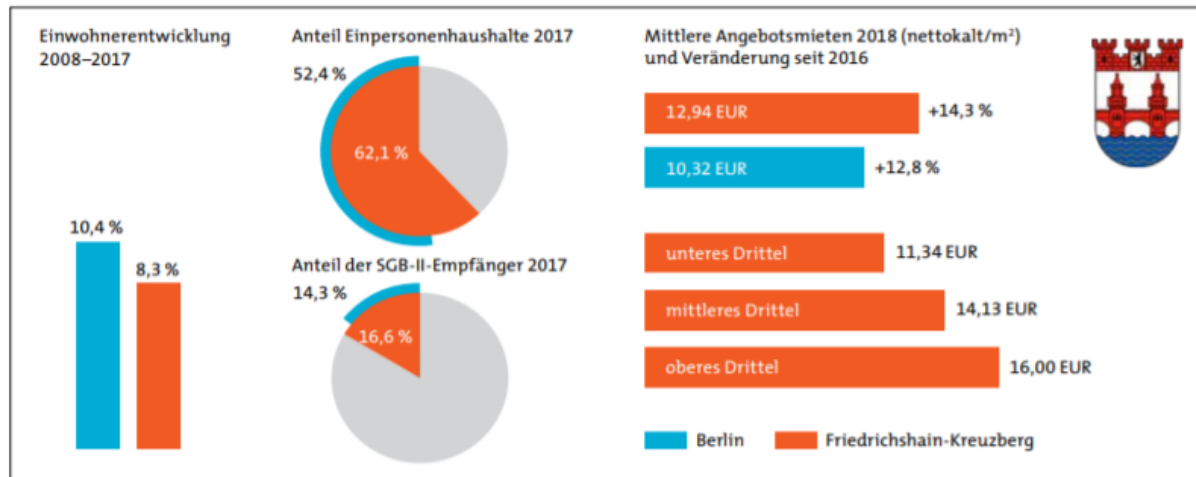
B1: „(...) Wir sind total angefragt, ne also wir reisen eben viel rum, halten Vorträge und das Thema Mietendeckel und Vergesellschaftung ne wir ja jetzt nicht nur, also der Diskurs darüber funktioniert ja weit über Berlin hinaus. Das ist schon was, was wir ganz konkret erreicht haben, ne.“

5.4. Die Karl-Marx-Allee Bewegung

5.4.1. Soziale Lage und Mietmarkt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg leben im Jahr 2018 insgesamt 289.120 Menschen. Die Stadt Berlin hat im Vergleich eine Anzahl von 3.748.148 Bewohner*innen im gleichen Jahr. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entstand 2001 im Zuge der Berliner Verwaltungsreform. Die zuvor eigenständigen Bezirke Friedrichshain, im ehemaligen Ostberlin und der Bezirk Kreuzberg im ehemaligen Westberlin fusionierten (vgl. Moldt o.J.).

Abb. 97 Bezirks-Eckdaten Friedrichshain-Kreuzberg



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

(Abbildung aus dem Wohnungsmarkt Bericht der IBB 2018:85)

Die Einwohner*innenentwicklung zwischen 2008 und 2017 zeigt im Bezirk eine Zunahme von 8,3 Prozent Zuzug und liegt damit unter dem Berliner Durchschnitt von 10,4 Prozent.

Das Durchschnittsalter im Bezirk lag 2018 bei 38,1 Jahren. Damit ist der Bezirk der jüngste Bezirk in ganz Berlin. 126.654 Einwohner*innen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg haben einen Migrationsgeschichte. Davon ist der Großteil mit 32,4 Prozent aus EU-Ländern, 21 Prozent aus der Türkei und 24 Prozent aus Syrien. Der Bezirk ist flächenmäßig der Kleinste aller zwölf Bezirke in Berlin. Das Pro-Kopf-Einkommen liegt bei 1.250 Euro (Medianwert). Wohingegen Menschen mit Migrationsgeschichte ein Nettoeinkommen von 875 Euro aufweisen, Menschen ohne Migrationsgeschichte über ein Pro-Kopf-Einkommen von 1.400 Euro verfügen. Das Medianeinkommen des Bezirkes liegt damit knapp über dem Einkommen der Berliner*innen insgesamt mit 1.225 Euro.

Friedrichshain-Kreuzberg verfügt insgesamt über 169.700 Haushalte. Die Mehrheit mit 62,1 Prozent bilden Ein-Personen-Haushalte, 19,3 Prozent sind Familien, also Eltern mit einem oder mehr Kindern und 29,8 Prozent andere Haushaltsformen. Friedrichshain-Kreuzberg ist ein Mieter*innenbezirk. 96 Prozent aller Wohnungen sind Mietwohnungen. Diese Zahl übertrifft lediglich der angrenzende Bezirk Lichtenberg. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat die höchste Einwohnerdichte Berlins mit 13.920 Personen pro Quadratkilometer im Vergleich zu Berlin gesamt mit 4.166 Personen (vgl. IBB 2018:86). Dies liegt unter anderem am hohen Anteil von Altbaubeständen im Bezirk.

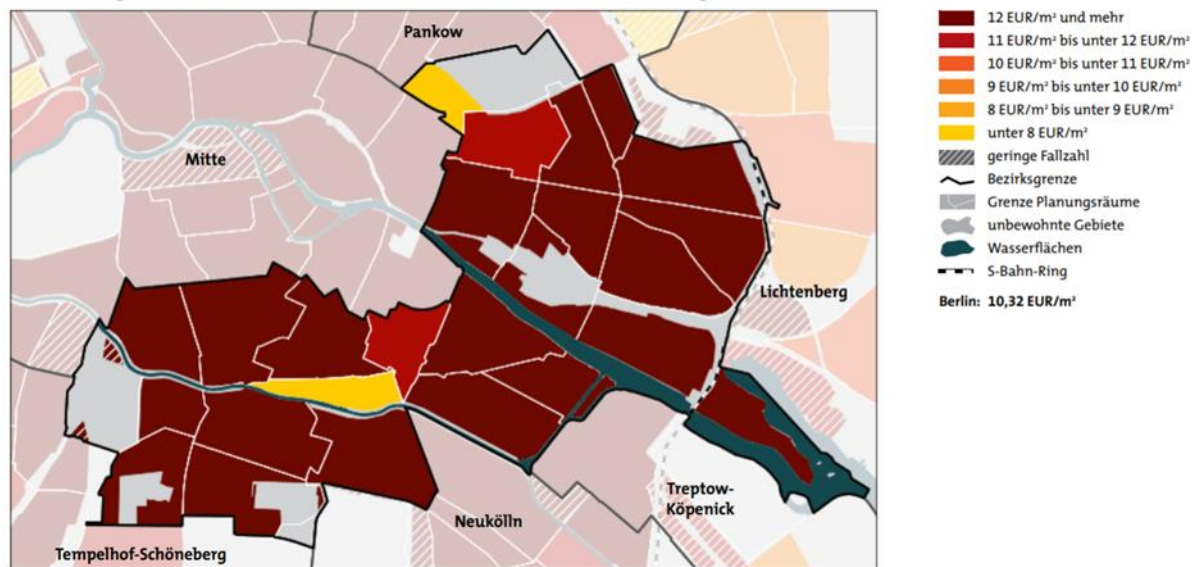
Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2018 bei 8,6 Prozent und damit leicht über dem Berliner Durchschnitt mit 7,7 Prozent (vgl. IBB 2018:86). Die Anzahl der Personen unter 65 Jahren, die in einer Bedarfsgemeinschaft leben, also Leistungen nach dem SGB II beziehen, ist mit 18,5 Prozent geringer als die Berlin-Quote insgesamt mit 19,8 Prozent. In diesen Bedarfsgemeinschaften leben im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 29,8 Prozent Kinder im Alter von 0 bis unter 15 Jahren, in ganz Berlin 38,2 Prozent. Besonders interessant ist die Quote der Grundsicherungsbezieher*innen im Alter, also

Leistungsbezieher*innen nach dem SGB XII im Bezirk mit 12,5 Prozent. Der Vergleich zu Berlin gesamt zeigt einen signifikanten Unterschied mit 5,7 Prozent im Jahr 2017. Hier zeigt sich, dass im Bezirk mehr als doppelt so viele Menschen in Altersarmut leben als der Durchschnitt in den Berliner Bezirken.

Laut dem Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlins (IBB) aus 2019 hat der Bezirk im höheren Mietpreissegment (ab 10 Euro der Quadratmeter und mehr) ein ausgeglichenes Angebot an Mietwohnungen. Wohingegen im mittleren Segment (7 bis 10 Euro pro Quadratmeter) eine deutliche Anspannung herrsche sowie im unteren Preissegment (bis zu 7 Euro pro Quadratmeter) als auch im preisgebundenen Mietsegment in Friedrichshain-Kreuzberg von einem deutlich angespannten Markt, sogar einem Angebotsdefizit gesprochen werden könnte (vgl. IBB 2019:12f.).

(Unten folgende Abbildung aus dem IBB Wohnungsmarktbericht von 2018: 85)

Abb. 98 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2018



Die angespannte Wohnungsmarktsituation zeigt sich auf der oben dargestellten Abbildung des Bezirks. Gerade im preisgebundenen Segment, hier in Berlin z.B. für Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS), welche z.B. Geringverdienende, Alleinerziehende, Transferleistungsbezieher*innen und/oder Studierende umfassen und/oder Zugang zum Geschützten Marktsegment (M-Schein), demnach z.B. wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, Menschen mit Mietschulden oder auch gewaltbetroffene Frauen, die im Frauenhaus gelebt haben (vgl. LAGeSo o.J.). Aus den Zahlen wird deutlich, dass Friedrichshain-Kreuzberg ein sogenannter „sozialdurchmischter“ Bezirk ist, wo noch die „alte Kreuzberger“ Mischung vorhanden ist. Andererseits machen die Zahlen klar, dass die bezahlbaren Wohnungen im Bezirk eine knappe Ressource sind, die durchaus umkämpft sind. Hier leben fast ausschließlich mit 96 Prozent Mieter*innen. Gerade vulnerable Gruppen wie z.B. Alleinerziehende, Transferleistungsbezieher*innen, Menschen ohne Aufenthaltsstatus werden aktuell kaum eine bezahlbare Wohnung finden oder eine neue größere beziehen können, bzw. sind von Verdrängung bedroht.

5.4.2. Besonderheiten der Karl-Marx-Allee

Die Karl-Marx-Allee verläuft im westlichen Teil vom Alexanderplatz über den Strausberger Platz zum östlichen Teil und endet am Frankfurter Tor mit den bekannten zwei Türmen. Historisch betrachtet, war das Friedrichshain des 19. Jahrhunderts, also lange vor den beiden Weltkriegen und der Teilung Deutschlands, ein traditioneller Arbeiter*innenbezirk. Hier standen zahlreiche Mietskasernen und informelle Siedlungen aufgrund des Zuzugs in die Stadt im Rahmen der Industrialisierung. Im Rahmen der Märzrevolution von 1848 standen Arbeiter*innen und Handwerker*innen an den am Frankfurter Tor

errichteten Straßenbarrikaden und kämpften gegen die preußische Polizei. Ganz in der Nähe der Karl-Marx-Allee ereigneten sich am 25. Juli 1872 die sogenannten Blumenstraßenkrawalle und damit eine der ersten Mieter*innenbewegungen in Berlin (vgl. Moldt o.J.:4).

Durch die Nähe zum Alexanderplatz, damaliger Markt- und Exerzierplatz und später ein wichtiger und zentraler Hauptverkehrsknotenpunkt mit vielen Warenhäusern, Vergnügungseinrichtungen und Hotels bestand eine zentrale Lage (vgl. Cuadra 1997:12).

Die Karl-Marx-Allee (bis 1960 *Stalinallee*) war nach Beendigung des Zweiten Weltkrieges das erste große Bauvorhaben der DDR – geplant im Rahmen des „Nationalen Aufbauprogrammes“ von 1951. Die gesamte Karl-Marx-Allee ist 2,4 km lang und erstreckt sich bis zum Frankfurter Tor. Der östliche Abschnitt vom Strausberger Platz bis zum Frankfurter Tor unterscheidet sich architektonisch stark vom westlichen und später gebauten Abschnitt hin zum Alexanderplatz, der über mehrere Hochhäuser, sogenannte Platten verfügt und über keinerlei zusammenhängende monumentale Blockarchitektur verfügt. Andererseits architektonisch mit dem *Kino International* und dem noch erhaltenen *Café Moskau* durchaus seinen eigenen Charme hat. Der östliche Teil, der hier auch später Gegenstand sein soll, zeichnet sich durch seine einheitliche monumentale und totalitäre Herrschaftsarchitektur aus. Die *Stalinallee* sollte nach dem Machtkalkül der SED-Führung eine besondere Rolle in der Selbst- und Außendarstellung der DDR spielen. Die SED-Führung propagierte Berlin als die „Hauptstadt aller Deutschen“ (vgl. ebenda). Hier galt es demonstrativ dem westlichen kapitalistischen System und dessen westlicher Architektur etwas Konträres entgegenzustellen und sich als den „besseren Teil Deutschlands“ zu präsentieren. Die *Stalinbauten* wurden von sechs verschiedenen Architekten konzipiert und gebaut und entstanden in unterschiedlichen Zeiträumen von 1951 bis 1958. Die Architektur lehnt sich stark an die Vorbilder Moskaus an und diente als Herrschaftssymbol des Sozialismus (vgl. Nicolaus, Obeth 1997:221ff.). Wobei auch Stilelemente des Historismus, des Berliner Klassizismus wie bei Schinkel oder Gilly sowie neugotische und barocke Stilelemente in den Details und der Säulenformation wiedererkennbar sind (vgl. ebenda:223).

B4: „(...) Die Allee ist natürlich gebaut wurden, als Hommage an Stalin. Machen wir uns nichts vor. Das war so. Und wenn man sich im Ostblock umguckt. In jeder großen Hauptstadt: Prag, Warschau, Sofia, Budapest, Bukarest finden Sie Häuser, die diesen Zuckerbäckerstil haben. Die so ein bißchen an die Architektur in Moskau jetzt, Leningrad hät ich jetzt beinah gesagt, heißt es aber garnicht mehr, Petersburg. (...) So ein bißchen erinnert.

(...) Und das gibts überall so ein bißchen und wenns bloß die Paläste sind hier in Warschau der Kulturpalast und, und, und. Also da gibts schon einige Sachen, die da so ähnlich sind. Die Allee hat natürlich auch über viel Positives, auch viel Negatives. Wenn man alleine die ganzen Militärparaden oder auch die erste Mai- Demonstrationen.“

Das folgende Zitat von Hermann Henselmann, dem federführenden Architekten, sagt viel über den „ideologisch beladenen Anspruch“ des Baus der ehemaligen Stalinallee aus: „*Wir bauen nicht nur Häuser. Was wir bauen, sind Gefühle*“ (Henselmann In: Hessen 1997:4). Die Wohnungen in der *Stalinallee* sollten ihren Bewohner*innen größtmöglichen Komfort bieten. Die Häuser wurden auch gerne als *Wohnpaläste der Arbeiter* bezeichnet (vgl. ebenda:233). Sie waren für die damalige Zeit sehr modern ausgestattet.

B4: „(...) Das ist für mich ne Sache gewesen. Zu DDR-Zeiten hier ne Wohnung zu kriegen war nich einfach. Zumal die ja auch, zum Schluss zu DDR- Zeiten benutzt wurden ist, um Leute zu halten (...) Wenn Sie sich überlegen, dass diese Blöcke schon 1952 über Telefon in jeder Wohnung, Lift, Müllschlucker-(...) Fahrradkeller-

I: Stimmt. Sehr modern.

B4: Dachterassendächer (...) Fließend warm Wasser aus der Wand. (...) Heizung zentral, man musste keinen Ofen mehr schleppen, gar nichts. (...) Wenn man sich das mal reinzieht. Das war purer Luxus.“

Die Wohneinheiten verfügten über einen zentralen Wasseranschluss sowie ein Heizungssystem, über Aufzüge, integriertes Kühlsystem und Müllschächte. Für den Bau der Allee wurden die Bürger*innen aufgerufen, sich zu beteiligen und mitzuarbeiten. Als Anreiz gab es die Möglichkeit, ein Los für die Verteilung der Wohnungen zu erhalten. Für das Wohlbefinden der Bewohner*innen der Allee und die Idee der „sozialistischen Gemeinschaft“ wurden großzügige Grünanlagen in der Hinterlandschaft der Bauten angelegt (vgl. Nicolaus, Obeth 1997:233).

B4: „(...) Sie konnten als DDR-Bürger am Nationalen Aufbauwerk mitmachen. Und dann haben sie ein Arbeitsbuch bekommen, wo sie ihre Aufbaustunden abgestempelt haben und jetzt bin ich mir nicht ganz sicher. Da gibts zwei verschiedene Aussagen. 300 oder 500 Aufbaustunden, die hier geleistet werden mussten in ein Buch. Das musste ich nicht alles alleine machen. Da konnte meine ganze Familie mitmachen.“

(...) Ich sag mal vom einfachen Tischler bis zum Mediziner, Professor, bis zum Handwerker. Selbstständig oder was auch immer. Es war wirklich auch damals schon ne bunte Mischung, die auch gut zusammengepasst und gefunden hat.“

Die Allee diente der DDR, bzw. der SED-Führung durch ihre Breite als Paradestraße für Militär und Partei sowie der „symbolischen Verherrlichung“ des totalitären Machtsystems. Andererseits fand hier, genauer an dem Abschnitt D-Nord, im Rosengarten, an der heutigen U-Bahnhaltestelle Weberwiese der Aufstand der Arbeiter*innen vom 17. Juni 1953 statt, der blutig niedergeschlagen wurde und bei dem allein in Berlin 14 Menschen ums Leben kamen (vgl. Der Tagesspiegel 2013).

5.4.3. Bewohner*innenstruktur in der Karl-Marx-Allee

Die Allee weist eine heterogene soziale Bewohner*innenstruktur auf. Das bestätigte der Interviewpartner, der seit 1966 dort wohnt und über 12 Jahre Mieterbeiratsvorsitzender ist.

B4: „(...) Man kann alleine aus den Gesprächen heraus, die ich geführt habe. Ist es so. Also ich würde behaupten, dass wir hier in unserem drei Blöcken etwa ein Drittel Ureinwohner haben, die wirklich Erstbezügler sind noch.“

Mit *Ureinwohner*innen*, meint der Befragte die Mieter*innen, die direkt nach Fertigstellung der jeweiligen Blöcke eingezogen sind und zum Teil selbst am Aufbau beteiligt waren. Diese Mieter*innen haben in den meisten Fällen, in Zwei- oder Dreizimmerwohnungen ihre Kinder großgezogen und sind darüber hinaus in ihren Wohnungen geblieben. Sie verfügen noch über ihre alten Mietverträge und können daher in der Regel noch (relativ) günstig wohnen. Zudem verfügen alle Häuser über Aufzüge, daher sind die Wohnungen auch für Senior*innen gut geeignet. Der Befragte teilt die Bewohner*innen in drei Gruppen ein, 1. die sogenannten „Ureinwohner*innen“, die auch Erstbezügler*innen sind, dann 2. die Kohorte, die zwischen 1970 und 2000 in die Häuser der Allee eingezogen ist und 3. die Kohorte, die er als die „Neuen“ betrachtet, alle Mieter*innen, die nach 2000 eingezogen sind.

Neben „Ureinwohner*innen“, also heutigen Rentner*innen, leben hier auch junge Menschen, Arbeitslose, Angestellte sowie Akademiker*innen. Gerade im Hinblick auf soziale Schichtzugehörigkeit ist die Allee also sehr divers geprägt.

Für eine kurze Einordnung lohnt sich ein Blick auf das Immobilienportal Immowelt, welches die Nettokaltmieten (Angebotsmieten) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei Neuvermietung im November 2019 zwischen 11 Euro und 24,95 Euro pro Quadratmeter beziffert. Diese Daten entstehen aus den Wohnungsanzeigen, die im Immowelt Onlineportal zur Verfügung stehen und berücksichtigen nicht die

Bestandsmieten wie bereits in Punkt 7.2.1 beschrieben (vgl. Immowelt 2019). Im Vergleich zu den obigen Daten aus dem Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlin (IBB) aus dem aktuellen Jahr wird deutlich, dass zumindest bei Neuvermietungen und online über ein gängiges Immobilienportal keine günstigen Wohnungen im unteren Preissegment zur Verfügung stehen und die Preisspanne von verfügbaren Mietwohnungen bei Neueinzug relativ hoch ist und in dem Gebiet der drei Blöcke bei über 10 Euro pro Quadratmeter liegt. Wohingegen die Mieten nach Aussagen des befragten Mieterbeiratsvorsitzenden ein anderes Niveau aufzeigen und deutliche Unterschiede zwischen Angebotsmieten bei Neuvermietung und Bestandsmieten vorhanden sind. Bezugnehmend auf die Schere zwischen den Angebots- und Bestandsmieten in der Allee sowie der „sozialen Durchmischung“ der Bewohner*innen betont der Interviewte, wie wichtig es ist, die Mieter*innen vor Verdrängung zu schützen.

Die Karl-Marx-Allee verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung mit U-Bahn, Tram und Bussen und liegt in direkter Nachbarschaft zu den Hauptverkehrsknotenpunkten Warschauer-Straße, dem Ostbahnhof sowie dem Alexanderplatz und damit in einer attraktiven Innenstadtlage. In unmittelbarer Nähe in der Karl-Marx-Allee befinden sich der Volkspark Friedrichshain, die Weberwiese sowie das Auerdreieck als Grünanlagen.

5.4.4. Der vermeintliche Verkauf der Karl-Marx-Allee an die Deutsche Wohnen

Die Karl-Marx-Allee wurde im Laufe ihrer Geschichte, wenige Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung mehrfach verkauft. Bis dahin waren die Blöcke stets Landeseigentum, bzw. gehörten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) (vgl. Müller 1994). Im Jahr 1993 wurde die Allee erstmals privatisiert mit dem Verkauf an die Depfa Bank. Daraufhin erfolgte bereits 1994 der Verkauf an ein Unternehmen namens Munte. Dieses investierte in Restauration und Sanierung und verkaufte Teile der Blöcke in Einzeleigentum, bevor es den Gesamtbestand 1996 mit sechs Blöcken an die Predac Immobilien AG verkaufte. Die historische Verkaufsgeschichte der Allee bis 2018 ist kaum nachvollziehbar, daher soll hier ein Rückgriff auf die Erzählungen des interviewten Zeitzeugen erfolgen.

B4: „(...) Und, wissen Sie, was das Schlimmste an der ganzen Geschichte ist? Als '93 die Allee verkauft worden ist, war es auf Erbbaurecht. (...) Und erst '98 ist den ganzen Eigentümern Grund und Boden angeboten worden. Warum? (...) Wäre gar nicht nötige gewesen.“

Die Predac Immobilien AG wollte im Jahr 2018 vier Blöcke der Allee (C-Nord, C-Süd, D-Nord und D-Süd mit insgesamt 761 Wohnungen) an das Immobilienunternehmen Deutsche Wohnen verkaufen⁶. Die Deutsche Wohnen wie bereits bei der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* erläutert, ist in Berlin das größte private Immobilienunternehmen und verfügt bereits über 65.000 ehemalige städtische Wohnungen und insgesamt über 110.000 Wohnungen in der Stadt Berlin. Zudem hat das Unternehmen bei Mieter*innen in der Stadt einen sehr schlechten Ruf und die Strategien des Unternehmens zu Mieterhöhungen sind öffentlich bekannt. Anfang November 2018 wurde allen Mieter*innen, die vor Januar 2017 in die Wohnungen gezogen sind, ein Vorkaufsrecht lt. § 577, Abs. 1 BGB eingeräumt. Zuvor hatte die Predac Immobilien AG die vier Blöcke als einheitliches Gesamteigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt, sodass z.B. die Möglichkeit von Einzelverkäufen bestand, die bei Verkauf wirtschaftlich lukrativer sind, als der einheitliche Verkauf aller Wohnungen im Paket. Grundsätzlich ist die Aufteilung und Umwandlung von Miet- in

⁶ Zur ausführlichen Lektüre über den drohenden Verkauf bieten sich folgende Zeitungsartikel an:

Peter 2018

Der Tagesspiegel 2019

rbb 2019a

rbb 2018

Sethmann 2019

Reinsch 2018.

Eigentumswohnungen dem Eigentümer überlassen, es sei denn, bei dem Eigentum handelt sich um Immobilien des sozialen Wohnungsbaus oder Immobilien, die sich in sogenannten sozialen Milieuschutzgebieten befinden, die besonderen Beschränkungen unterliegen (vgl. bmgev 2014). Handelt es sich jedoch um den ersten Verkauf nach Umwandlung von Miet-in Eigentumswohnungen wie im Fall der Karl-Marx-Allee, so müssen den Mieter*innen Vorkaufsrechte nach § 577, Abs. 1 BGB eingeräumt werden. Gleichzeitig ist der Verkäufer verpflichtet, die Mieter*innen über den Kaufvertrag nach § 577, Abs. 2 BGB zu informieren. Mit dem Tag der Zustellung des Schreibens über den Verkauf und die Mitteilung über das gesetzlich vorgeschriebene Vorkaufsrecht hat der/die Mieter*in nach § 469 Abs. 2 BGB zwei Monate Zeit, sich zu entscheiden und diese Entscheidung dem Verkäufer schriftlich vor Ablauf der beschriebenen Frist mitzuteilen. Im Falle des Verkaufs gab es zum Beispiel für die Mieter*innen das Problem, dass die Predac als Verkäuferin, keine sogenannten Belastungsvollmacht im Kaufvertrag vorgesehen hatte, die wiederum für die Mieter*innen von Relevanz waren, die tatsächlich am Kauf interessiert waren und sich Angebote zur Finanzierung von Eigentum von Banken innerhalb der zwei Monate einholen wollten. Die Belastungsvollmacht wird i.d.R. von Banken bei der Vergabe von Krediten zur Eigentumsfinanzierung verlangt, sie ist die Erlaubnis des Verkäufers, vor Eigentumsüberschreibung an den Käufer, die finanzierende Bank mit einer Grundschuld im Grundbuch eintragen zu lassen, sodass die Bank vor der gesicherten Finanzierung durch den Käufer eine Sicherheit hat (vgl. Schürle o.J.). Darüber hinaus gab es zum Beispiel weitere Klauseln im Kaufvertrag, dass das Vorkaufsrecht nicht an einen Dritten abgetreten werden dürfe und die Keller in den Häusern, die ebenfalls Bestandteil der Mietverträge waren, nicht mit zu verkaufen seien. Im hiesigen Fall waren diese Vertragsbestandteile Strategie der Verkäuferin und der Käuferin, über Umwege das Vorkaufsrecht der Mieter*innen auszuhebeln, da ohne Belastungsvollmacht der/die Normalbürger*in keine Wohnung ohne Unterstützung durch einen Kredit kaufen kann und somit keine „Lücken“ in das Gesamtpaket der zu verkaufenden Blöcke an die Deutsche Wohnen kommen sollte. Hinzu kam, dass die Predac Immobilien AG den Verkauf an die Deutsche Wohnen über vier eigene Tochterunternehmen abwickeln wollte. Dieses Verfahren beim Kauf von Immobilien ist eine beliebte Strategie von Immobilien- und Finanzkonzernen, welche auch als sogenannter „Share-Deal“ bezeichnet wird, hierbei wird die Grunderwerbsteuer, die beim Kauf von Immobilien und Grundstücken anfällt und in jedem Bundesland zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent des Kaufpreises beträgt, vermieden. Der Verkauf der vier Blöcke sollte nach Berichten der Presse, der Predac Immobilien AG dreihundert Millionen Euro einbringen (vgl. Peter 2018).

Nach dem Bekanntwerden des Verkaufs durch die Anschreiben an die Mieter*innen der Karl-Marx-Allee organisierte der Mieterbeirat der Allee Mieter*innenversammlungen für alle vom Kauf betroffenen Blöcke, informierte die Politik sowie die Presse. Die Versammlungen wurden innerhalb weniger Tage nach Eintreffen der Schreiben der Predac abgehalten und Politiker*innen wie der Bezirksstadtrat Florian Schmidt von Bündnis 90` die Grünen sowie die damalige Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher von der Partei die Linke, deren Staatssekretär Sebastian Scheel, ebenfalls von der Partei die Linke und später die damalige Staatssekretärin für Finanzen Dr. Margaretha Sudhof, SPD waren in wechselnder Besetzung Beisitzer*innen der Mieter*versammlungen. Darauf folgten Protestaktionen der Mieter*innen wie Demonstrationen, das Bemalen und Aushängen von Bannern mit Protestsprüchen an den Häuserfassaden sowie die Aktion „die Allee brennt“ durch rote und gelbe Banner an Fenstern möglichst vieler Wohnungen aller vier Blöcke. Durch diese Protestaktionen, die nach außen die geschlossene Solidarisierung der Mieter*innen sowie den Protest gegen den Verkauf an die Deutsche Wohnen zeigen sollte, war die Allee über mindestens drei Monate durch bunte Banner und politische Botschaften „geschmückt“ und zeigte ein starkes und exemplarisches Bild für Mieter*innenproteste in Berlin gegen Verkäufe von Mietwohnungen an große Immobilienkonzerne und gegen die Umwandlung von Miet-in Eigentumswohnungen. Der Mieterbeirat arbeitete parallel mit der Politik (auf Bezirks- und Landesebene) an der Verhinderung des Verkaufs an die Deutsche Wohnen und an einer Option zur Rekommunalisierung der Karl-Marx-Allee. Der Senat und hier vor allem die SPD wollten die Mieter*innen unterstützen, die ihre eigenen Wohnungen erwerben wollten und eröffneten diesem

kleinen Kreis gesonderte Kreditbedingungen zum Erwerb der Wohnung durch die IBB. Darüber hinaus war hierfür weder das Vorliegen einer Belastungsvollmacht notwendig, noch die sonst üblichen 20 Prozent des Kaufpreises an Eigenmittel, die üblicherweise für die Vergabe eines Kredits eingebracht werden müssen, sodass die Mehrheit der privaten Käufer*innen, im ersten Durchgang betraf dies 26 Mieter*innen, ihre Wohnungskäufe über die Investitionsbank abwickelten (vgl. rbb 2019a). Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg konnte im Rahmen seines bezirklichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1, Satz 3 BauGB den Verkauf des Blocks D-Süd mit 81 Wohnungen an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) erwirken, da dieser im Milieuschutz gemäß § 172 BauGB rund um die Weberwiese liegt (vgl. rbb 2018) und die Abwendungsvereinbarung der Deutsche Wohnen nicht akzeptierte.

Parallel dazu wurde das Modell des „gestreckten Erwerbs“ entwickelt, um die Rekommunalisierung möglichst vieler Wohnungen in der Karl-Marx-Allee zu ermöglichen. Hierbei nutzten die Mieter*innen ihr individuelles Vorkaufsrecht, formell finanziert durch einen Kredit der IBB, um dieses an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag zu übertragen (vgl. Sethmann 2019). Nach Ablauf der Frist, die am 3. Januar 2019 endete, stand fest, dass 34 Prozent der Bewohner*innen im Block C-Nord, 40 Prozent im Block C-Süd und 46 Prozent der Bewohner*innen im Block D-Nord ihr Vorkaufsrecht im Rahmen des „gestreckten Erwerbs“ ausübten und die formell erworbene Wohnung an die Gewobag veräußerten. Die Beteiligung der Bewohner*innen am Modell des „gestreckten Erwerbs“ kann an sich schon als Erfolg der Mieter*innenbewegung der Karl-Marx-Allee bewertet werden. Dieses Verfahren wurde erstmalig zur Rekommunalisierung ausprobiert. Die beteiligten Mieter*innen wurden sicherheitshalber durch einen vom Senat eingerichteten Rechthilfefonds unterstützt, falls die Deutsche Wohnen die Beteiligten verklagen sollte. Innerhalb von weniger als vier Wochen wurden mehrere juristische Gutachten zum Verfahren des „gestreckten Erwerbs“ eingeholt. Letztlich und trotz Bedenken und rechtlicher Risiken wurde die Mindestanzahl pro Block mit 26 Prozent der Wohneinheiten für eine Sperrminorität nach § 25 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der WEG-Versammlung gegen die Deutsche Wohnen als potentielle Eigentümerin erreicht und galt damit als großer Erfolg (vgl. rbb 2019a). Zwei Wochen zuvor, kurz vor Weihnachten, stoppte das Berliner Landgericht den Verkauf der drei Blöcke mit 680 Wohnungen und 80 Gewerbeeinheiten zwischen der Predac Immobilien AG und der Deutsche Wohnen per einstweiligen Verfahren. Dieses hatte der Berliner Senat angeregt, der darum bemüht war, über den gerichtlichen Weg doch das gesamte Paket der drei Blöcke kaufen zu können. Argumentiert wurde hier auf Seiten des Senats mit der Begründung, dass die Privatisierung der ehemaligen städtischen Wohnungen unter der damaligen Motivation vollzogen wurde, die Wohnungen an die damaligen Mieter*innen im Rahmen des Vorkaufsrechts zu verkaufen. Dies sei durch den Verkauf an die Deutsche Wohnen ausgeschlossen, daher würde eine Rekommunalisierung in städtisches Eigentum angestrebt (vgl. Reinsch 2018). Im Juni 2019 wurde die Rekommunalisierung weder über das Modell des „gestreckten Erwerbs“ noch über den gerichtlichen Weg vollzogen, bzw. erstritten. Im Sommer 2019 zog sich die Deutsche Wohnen vom Kauf der drei Blöcke zurück und die Gewobag kaufte mit finanzieller Unterstützung des Landes im Juli 2019 ca. 680 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee (vgl. Der Tagesspiegel 2019). Wobei ca. 50 Mieter*innen ihre Wohnungen selbst erworben haben. Zudem wurden nach dem gerichtlichen Verkaufsstopp, allen Mieter*innen, auch Denjenigen, die nach 2017 in die Allee gezogen sind, ebenfalls ein Vorkaufsrecht angeboten. Alle Mieter*innen konnten sich bis zum 06. Januar 2020 entscheiden, ob sie ihre Wohnungen selbst kaufen wollten. Es bestand zwar eine Belastungsvollmacht, ausgestellt von der Gewobag, allerdings gab es kein spezielles Kreditprogramm der Investitionsbank Berlin mehr.

5.4.5. Arbeitsteilung und Organisationsstruktur der Mieter*innenbewegung der Karl-Marx-Allee

Die Mieter*innenbewegung der Karl-Marx-Allee Bewegung hat sich rund um den Mieterbeirat entwickelt. Dieser ist in der Allee bereits seit April 1994 eine feste Größe in der Vertretung der Mieter*inneninteressen. Der Mieterbeirat hatte nach Bekanntgabe des drohenden Verkaufs zu regelmäßigen und in

kurzen Abständen erfolgten Mieterversammlungen eingeladen. Im Hinblick auf den Ablauf der Vorkaufsfristen zum 3. Januar 2019 musste innerhalb von wenigen Wochen eine effiziente Arbeitsstruktur- und Aufgabenverteilung der Protestkultur erfolgen. Sowohl Bezirks- als auch Landespolitik waren informiert und arbeiteten an einer alternativen Lösung zum Verkauf der Karl-Marx-Allee auf politischer Ebene. Durch diese Versammlungen und den regelmäßigen Emailverkehr, bzw. die Schreiben, die in allen Hausaufgängen ausgehängt wurden, kam es zur Vernetzung der Mieter*innen der Allee. Koordiniert wurde dies in der Regel durch den Mieterbeirat. Es gründeten sich diverse Arbeitsgruppen, die nach Aufgaben verteilt, ihre jeweilige Arbeit aufnahmen.

Die Karl-Marx-Allee Bewegung teilte sich in fünf Arbeitsgruppen (AG´s):

Eine Arbeitsgruppe war der Jurist*innenkreis, der durch die Mieter*innenversammlungen zusammenfand. Dieser befasste sich mit dem Kaufvertrag zwischen der Predac und der Deutsche Wohnen und der juristischen Prüfung dessen. Das von den Jurist*innen ausgearbeitete Papier galt als Grundlage der Ausarbeitung des Modell des „gestreckten Erwerbs“.

B4: „(...) Eine Arbeitsgruppe, das war die Wichtigste. Das war unser Juristenkreis. Da hatten wir sieben und ich sage jetzt wirklich, so hochkarätige Juristen dabei. Die haben nen Stundensatz von 500 Euro, wenn man die sonst buchen will privat und die haben pro bono für uns gearbeitet. Unter Federführung von Frau Dr. Köhler. Und das war natürlich ne hervorragende Geschichte dabei, das muss man wirklich immer deutlich betonen. Den Juristen ist es gelungen, zwar in einer längeren Zeit, etwa bis sag ich mal, Anfang, na Mitte, na die, sagen wir am ersten, die erste Woche Dezember stand es dann fest. Da hatten die 21 Punkte erarbeitet, die man, wie man diesen Kaufvertrag kritisieren und auch anfechten könnte. Es ist nur ne Frage, wer hat die Zeit und das Geld und auch den Mut dazu, das zu tun.“

Neben dem Jurist*innenkreis gab es noch die „Arbeitsgruppe Öffentlichkeitsarbeit“, die durch den Mieterbeiratsvorsitzenden selbst bestand. Der Mieterbeiratsvorsitzende koordinierte die Presse, Fernseh- und Rundfunkarbeit und war selbst Derjenige, der als „Gesicht“ der Bewegung in der Öffentlichkeit auftrat. Parallel dazu, koordinierte er die Arbeitsgruppen untereinander, verschickte Informationen über einen Emailverteiler an alle Mieter*innen und war auch Derjenige, der den Kontakt mit der Politik hielt. Eine andere Arbeitsgruppe war die sogenannte AG Mieterinfo/Läufergruppe. Diese Gruppe sprach die Bewohner*innen der Karl-Marx-Allee im persönlichen Gespräch an und warb von Tür zu Tür für das Modell des „gestreckten Erwerbs.“

Die social media AG bestand aus zwei Mieter*innen und war für die Nutzung und Pflege von social media-Kanälen wie Facebook und/oder Twitter für das Teilen von Informationen zu Gunsten des Mieter*innenprotests zuständig. Hinzu kamen die täglichen Mietersprechstunden im Café Sybille, wo ebenfalls die Möglichkeit geboten wurde, Fragen zu den Verträgen und dem Modell des „gestreckten Erwerbs“ zu stellen. Gleichzeitig boten diese Sprechstunden der Verbreitung von Informationen unter den „Altmietler*innen an, als auch der rechtlichen Aufklärung des juristischen Risikos an der Teilnahme am „gestreckten Erwerb.“. Die letzte Arbeitsgruppe organisierte die Aktionen des Protests, wie z.B. Demos und Plakataktionen. Die Aktionen bezogen sich auf die Sichtbarkeit des Protests gegen den Verkauf nach außen und waren durchaus öffentlichkeitswirksam wie z.B. die Plakatierung eines Großteils der Allee oder die Aktion, die „Allee glüht“. Parallel dazu vernetzte sich eine Gruppe potentieller Käufer*innen, Bewohner*innen, die sich zum Kauf der eigenen Wohnung bereits entschlossen hatten und Bewohner*innen, die daran interessiert waren. Diese Gruppe traf sich für den Austausch von Informationen und zur Vernetzung regelmäßig im Café Saaldeck und bildete eine eigene Whatsapp-Gruppe für die Vernetzung untereinander mit gleichzeitiger Einbindung des Mieterratsvorsitzenden. Diese Gruppe wird von dem Mieterratsvorsitzenden benannt, jedoch nicht zu den fünf Mieter*innengruppen dazugezählt.

Wie bereits erwähnt, wurde unter den Mieter*innen per Emailverteiler des Mieterbeirats, über den direkten Kontakt in den diversen Mieterversammlungen, den Aushängen in den Hausfluren, den

Mieter*innensprechstunden sowie per Facebook, Twitter oder Whatsapp untereinander kommuniziert. Dabei muss angemerkt werden, dass die social media Kanäle sowie das Teilen von Informationen per Mail vorwiegend in deutscher Sprache nicht alle Mieter*innen erreichte. Die Aushänge in den Hausfluren wurden beispielsweise i.d.R. auch in englischer Sprache gedruckt und auf den Mieter*innenversammlungen gab es eine Mieter*in, die simultan auf Englisch übersetzte. Mieter*innen ohne Internetzugang hatten die Option, an den Mieterversammlungen oder Mietersprechstunden teilzunehmen oder durch die sogenannte Läufer*innengruppe informiert zu werden. Über die verschiedenen Wege, digital und analog als auch über die direkte Ansprache konnte ein Großteil der Mieter*innen über die damaligen Geschehnisse regelmäßig informiert werden.

5.4.6. Selbstidentifikation und Solidarisierung der Bewohner*innen der Karl-Marx-Allee

B4: „Für mich ist die Allee eine gute Laune-Straße. Wissen Sie, wenn ich morgens in der Küche sitze und frühstücke, dann kann ich direkt das Frankfurter Tor sehen. (...) wenn Sie die Weite und die Breite sehen und die Sonne geht dort auf- (...). Das ist sooo geil (lacht auf).“

Die Karl-Marx-Allee ist historisch und architektonisch eine besondere Straße. Daher verwundert es nicht, dass die Bewohner*innen sich besonders stark mit „ihrer“ Straße identifizieren und dort gerne leben. Die Allee ist ihr Zuhause, die Erstbezieher*innen leben mehr als sechs Jahrzehnte dort, aber auch für die nachfolgenden Mieter*innen ist sie ein lebenswerter Ort und Zuhause geworden, der es wert ist, verteidigt gegen eventuelle Verkäufe zu werden. Die Diversität der Anwohner*innen hat die Solidarisierung der Mieter*innen nicht verhindert, sondern sich positiv ausgewirkt, da alle Mieter*innen von einem drohenden Verkauf betroffen waren und für sich negative Folgen vermuteten, wenn dieser erfolgreich wäre. Auch die Gewerbetreibenden auf der Allee, wie die Betreibenden vom Café *Sybille* oder dem Café *Saaldeck*, der Apotheke oder ein/e Buchhalter*in aus der Allee schlossen sich dem Protest der Anwohner*innen an und unterstützten beispielsweise durch Sachspenden die Protestaktionen oder boten ihr Café als Versammlungsort nach Ladenschluss für die Treffen der Arbeitsgruppen an. Die Gewerbetreibenden selbst konnten nicht am Modell des „gestreckten Erwerbs“ teilnehmen, da sie keinen Anspruch auf ein Vorkaufsrecht hatten, da sich dieses auf Mietwohnungen bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen bezieht und nicht auf vermietete Gewerberäume. Kennzeichnend für die Solidarität und den Zusammenhalt ist in diesen Fällen die Diversität der Bewohnenden selbst. Auch die Altmmieter*innen unterstützten z.B. mit Sachspenden und hängten Plakate und Fahnen aus ihren Wohnungen. Durch den zeitlich begrenzten Prozess des Protests und die in kurzen Abständen abgehaltenen Aktionen, Versammlungen und Geschehnisse waren die Bewohner*innen ständig in Kontakt miteinander. So kam es, dass Nachbar*innen, die sich vorher nicht kannten, erstmals ins Gespräch kamen und sich über die Aktionen in der Karl-Marx-Allee näherten, sich gemeinschaftlich organisierten und ein neues Nachbarschaftsgefühl entstand.

Darüber hinaus hatte die öffentlichkeitswirksame Außendarstellung sowohl einen Gemeinschaftseffekt nach außen, als auch eine nach innen verstärkende Wirkung, die den Zusammenhalt unter den Bewohner*innen verstärkte. Denn die Karl-Marx-Allee Proteste waren nicht nur bundesweit in der Presse vertreten, sondern auch in der internationalen Berichterstattung.

5.4.7. Verhältnis zur Politik

Das Verhältnis zwischen Politik und Karl-Marx-Allee-Bewegung, sowohl auf Bezirksebene als auch zu den Politiker*innen auf Landesebene, gestaltete sich konstruktiv. Sowohl der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg als auch Politiker*innen der Landesregierung Berlins unterstützten den Protest der Bewohner*innen der Allee durch die gemeinsame Erarbeitung des Modells des „gestreckten Erwerbs“, die finanzielle Förderung des Kaufs der eigenen Wohnung durch einen speziellen Kredit der Landeseigenen IBB, durch gemeinsame Gespräche mit der Verkäufer*in der Predac Immobilien AG, als

auch der potentiellen Käufer*in der Deutsche Wohnen SE. Darüber hinaus strengte der Senat ein gerichtliches Verfahren an, um den Verkauf an die Deutsche Wohnen zu verhindern und selbst durch die städtische Gewobag die drei Blöcke der Karl-Marx-Allee erwerben und im Paket rekommunalisieren zu können.

Die Politik hatte kein Interesse daran, dass die ehemaligen Wohnungen der Karl-Marx-Allee, die noch bis Anfang der 90er Jahre Landeseigentum waren, in Besitz des größten privaten Immobilienkonzerns in Berlin kamen, dessen Ruf angeschlagen ist und dessen Gebaren zur Gründung der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* geführt hat. Hinzu kam, dass der städtische Wohnungsmarkt in Friedrichshain-Kreuzberg in hohem Maße wie in ganz Berlin besonders angespannt ist und die rot-rot-grüne Berliner Landesregierung sich diverser politischer Maßnahmen verschrieben hat, die sich positiv auf den Mietmarkt zu Gunsten der Mieter*innen auswirken sollen.

5.4.8. Erfolge der Karl-Marx-Allee-Bewegung

Der größte Erfolg der Mieter*innenbewegung war der gemeinsam mit der Politik verhinderte Verkauf an die Deutsche Wohnen und die Rekommunalisierung der vom Verkauf bedrohten Blöcke und Kauf durch die WBM (Block D-Süd) und die Gewobag (Blöcke C-Nord, C-Süd und D-Nord). Damit wurde die Mehrheit der Mietwohnungen von insgesamt circa 761 vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen geschützt und nur ein geringer Anteil, bisher 50 Wohnungen, wurde von ehemaligen Mieter*innen zur Eigennutzung gekauft. Damit bleiben die Wohnungen und Gewerberäume dem Mietmarkt erhalten und werden diesem nicht dauerhaft entzogen. Dies ist als konkreter Erfolg von Mieter*innenbewegung und Politik zu sehen.

Der befragte Vorsitzende des Mieterbeirats erklärt sich den Erfolg des Protests folgendermaßen:

B4: „(...) Aber es lag vor allem daran, dass wir ganz schnell Öffentlichkeit aufgebaut haben. Ich sag mal so, selbst bei unserer Mieterversammlung war schon genügend Presse da. Wir hatten Radio da, Fernsehern war auch da. Wir hatten Presse da und nicht bloß eine Zeitung da, sondern viele. Und das war eigentlich, Dank der guten Vorbereitung und auch der Kontakte, die ich dann hatte und genutzt hatte, schon aus früheren Zeiten heraus. Mein Sohn hat mal beim Radio gearbeitet. Da lernt man viele Leute kennen, wenn man da aktiv mithilft oder wenn die Veranstaltungen gemacht haben, bei dem Radiosender, war ich fast immer dabei. Dann lernt man den kennen oder den kennen. Dann hat man die Presse oder die Presse. Und wenn man sich dann Telefonnummern notiert, was ich immer ganz gern gemacht habe, dann kann man nachgucken, Du kennst doch, wer ist denn das?“

Für ihn zentral war die direkte Herstellung von Öffentlichkeit, die Nutzung von bestehenden Kontakten, die effiziente Arbeitsteilung in Kleingruppen, die schnelle Entscheidungsfindung sowie die stetige Transparenz der Bewegung gegenüber allen Mieter*innen, der Politik und den Medien. Darüber hinaus führte er das Fachwissen der Jurist*innengruppe an, deren Ausarbeitungen Grundlage für das Modell des „gestreckten Erwerbs“ gewesen sind. Hinzu kam die Bedeutung der Läufer*innengruppe, die die Mieter*innen direkt und von Tür zur Tür zur Mitarbeit aufgefordert und aufgeklärt haben.

Weitere Erfolge der Mieter*innenbewegung der Karl-Marx-Allee waren die indirekten Effekte des Protests auf die Nachbarschaft und die Selbstidentifikation der Mieter*innen untereinander sowie mit dem eigenen Sozialraum. Hieraus folgte, dass Mieter*innen wieder miteinander ins Gespräch kamen, zum Teil erstmalig und sich aus der anonymen Nachbarschaft konkrete Kontakte, Interessengruppen oder eine neue Nachbarschaftskultur im Haus ergaben und zum Teil weiterhin fortbestehen.

Für den Erfolg trugen zugleich maßgeblich die Positionen der rot-rot-grünen Landesregierung und der Bezirksregierung in Friedrichshain bei, die politisch die Rekommunalisierung möglichst vieler Mietbestände voranzubringen. Diese Umstände spielten der Mieter*innenbewegung und der Geschehnisse

um den drohenden Verkauf der Allee in die Hände und können als begünstigende Faktoren für den Erfolg benannt werden.

6. Darstellung der Forschungsergebnisse

6.1. Ein Vergleich der Mieter*innenbewegungen

Zunächst wird ein Vergleich der untersuchten Mieter*innenbewegungen vorgenommen, die Unterschiede, aber auch die Gemeinsamkeiten erläutert.

Deutsche Wohnen und Co. enteignen	Karl-Marx-Allee-Bewegung
-Profi-Initiative zielt auf Vergesellschaftung und will Gemeinwirtschaft (Gesellschaftl. Wandel erwünscht) (Veränderung der Eigentumsstruktur)	-Problemzentrierte Nachbarschaftsinitiative Ein-Themen-Bewegung, anknüpfend an bestehenden Mieter*innenbeirat
Hat sich aus diversen Mieter*inneninitiativen gegründet	gegründet entlang der betroffenen Blöcke, an bereits institutionelle Gegebenheiten d. Mieter*innenbeirats angeknüpft
-richtet sich an die politische Ebene des Landes Berlin, nicht kiezorientiert	-Kiezorientiert, allerdings Rekommunalisierung betraf sowohl Bezirks-als auch Landesebene
-Anhaltend, Verfahren Volksbegehren läuft derzeit noch	-befristet aktiv (ca. zwei Monate anhaltend) bis zur Rekommunalisierung
-ca. 30-40 Aktivist*innen in den AGs, bis zu 100 bei der Unterschriftensammlung	-ca. 30-40 Aktivist*innen
-Organisation nach Themen und Arbeitsteilung in AGs	-Organisation nach Themen und Arbeitsteilung in AGs
-Basisdemokratischen Anspruch nach innen und außen	-hierarchisiert, eine Person vertritt nach außen
-Vernetzung mit anderen Initiativen	-Vernetzung mit anderen Initiativen
-Öffentlichkeits AG, Vergesellschaftungs-AG wichtige Rolle	-Öffentlichkeits AG(„Ein-Mann-Truppe“), Jurist*innenkreis und Läufer*innengruppe zentral
-ambivalentes Verhältnis zur Politik, diese sei verantwortlich für Blockade des Volksbegehrens (SPD), falsche Wohnungspolitik und z.T. verstrickt in Wirtschaft (SPD), tötete Initiativen mit Blockade ab, Unterstützung durch Die Linke (z.T. verwoben) und Teile der Grünen auf Landesebene	- ambivalentes , widersprüchliches Verhältnis zur Politik, einerseits kein Vertrauen und Vorwurf der Faulheit, andererseits wird im Fall d. KMA sehr gute Zusammenarbeit mit Politik (Bezirk und Land) anerkannt, auch hier wird Politik f- WP verantwortlich gemacht
mehrheitlich Mittelschicht, akademisch geprägt, Geschlechterverhältnis in den AG´s unterschiedlich, hohe Altersdurchmischung	„Vom Arbeiter zum Professor“, Aktivist*innen mehrheitlich sozialdurchmischt wie Anwohner*innenstruktur, altersdurchmischt
Mietendeckelgesetz, Unterschriftenanzahl Volksbegehren, Diskurs in Stadt und über Berlin hinaus geprägt, Wiederentdeckung des § 15 GG	Rekommunalisierung erfolgreich durch schnelle Herstellung von internationaler medialer Öffentlichkeit (Transparenz), gute Zusammenarbeit mit Politik, konkrete Unterstützung für Rekom., und Aufschwung für Deutsche Wohnen und Co. mit Geschehen i. KMA
Finanzierung durch Stiftung und Privatspenden, Problem der fehlenden Gemeinnützigkeit verringert Spendeneinnahmen	400 Euro Budget des Mieter*innenbeirats, sowie Sachspenden und wenige Geldspenden von Bewohner*innen
Produktion v. postneoliberalen Wissen zu Wohnen	Produktion v. postneoliberalen Wissen zu Wohnen
Konzept Vergesellschaftung lokales postneoliberales Experiment (theoretisch)	Rekommunalisierung lokales postneoliberales Experiment (realpolitisch)
/	Ansätze von Munizipalismus in konkreter Zusammenarbeit zw. Bewegung und Politik (Modell „gestreckter Erwerb“) könnte darüber hinaus an Bedeutung gewinnen
/	Unterstützung und Öffentlichkeit durch „prestigeträchtige“ Architektur und historischen Kontext

Im Fall der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* handelt es sich um eine professionelle Mieter*innenbewegung. Professionell im Sinne von, diese Mieter*innenbewegung adressiert ihr Ziel der Vergesellschaftung von privaten Konzernen mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin durch die Initiative eines Volksbegehrens an die Landesregierung Berlins mit Hilfe einer professionellen Kampagne, einer großen Zahl an Freiwilligen, teilweise engagierten „Politfreaks mit langjährigen Aktivist*innenerfahrung, u.a. Parteimitgliedern und Mieter*innen, deren große Schnittmenge, die persönliche Relevanz das Thema des bezahlbaren Wohnens ist. Die Mieter*innenbewegung der Karl-Marx-Allee hingegen, war eine lokal und nachbarschaftlich organisierte und problemzentrierte Mieter*innenbewegung, die auf einen bestimmten Sozialraum begrenzt war und sich kurzfristig rund um den drohenden Verkauf der

vier Blöcke der Allee entwickelt hat⁷. Diese hatte als Ziel, die Rekommunalisierung der vier betroffenen Blöcke. Auch in dieser Mieter*innenbewegung sind engagierte Expert*innen wie z.B. die Mitglieder des seit 1994 bestehenden Mieterbeirats, die über langjährige Erfahrung in der Vertretung der Mieter*inneninteressen und über gute Kontakte zu Politik, Presse und Rundfunk verfügen, aber auch Jurist*innen mit entsprechendem Wissen.

Die Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* hat im Unterschied zur Karl-Marx-Allee neben der Vergesellschaftung und der daraus folgenden Bildung einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) zur Verwaltung der zu vergesellschafteten Immobilien mit gewünschter Beteiligung von Mieter*innen und Stadtgesellschaft, die Idee von einer Gemeinwirtschaft, in der Wohnen als Gebrauchsgut und nicht als Wirtschaftsgut gehandelt wird. Hierfür soll ein gemeinnütziger Wohnungssektor entstehen. Die Initiative verfügt darüber hinaus über finanzielle Unterstützung von der Bewegungstiftung und durch private Spenden. Da die Initiative aus diversen Mieter*innen-Initiativen hervorgegangen ist, kann davon ausgegangen werden, dass gespeichertes Expert*innenwissen weitergegeben wurde.

Im Hinblick auf finanzielle Ressourcen verfügte der Mieterbeirat der Karl-Marx-Allee über ein Jahresbudget von vierhundert Euro, das von der Predac bisher zur Verfügung gestellt wurde. In Hinblick auf die Arbeitsteilung- und Organisationsstruktur gliedern sich beide Bewegungen in diverse Arbeitsgemeinschaften.

Beide verfügen über einen Jurist*innenkreis, bzw. eine AG Vergesellschaftung mit darin mehrheitlich vertretenen Jurist*innen, sowie über eine Öffentlichkeits-AG. Im Hinblick auf die demokratische Entscheidungsfindung innerhalb der Bewegungen zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den beiden Initiativen. Während *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* das Plenum als höchstes Entscheidungsgremium innerhalb der Initiative hat und mit dem Koordinierungskreis über einen zwischengeschalteten Kreis an Mitgliedern verfügt, der sich aus jeweiligen Vertreter*innen der AG´s zusammensetzt, um beispielsweise Entscheidungen stellvertretend für das Plenum trifft, wenn z.B. eine kurzfristige Stellungnahme oder spontane Interviewanfrage anstehen. Wohingegen politische Entscheidungen zur Positionierung der Initiative nach dem Mehrheitsprinzip im Plenum abgestimmt werden müssen.

Im Fall der Karl-Marx-Allee-Bewegung wurden die Aktionen durch den Mieterbeirat koordiniert. Der Kontakt zur Politik, Presse, Rundfunk und Fernsehen sowie den Mieter*innen wurden i.d.R. durch den Mieter*innenratsvorsitzenden hergestellt bzw. durchgeführt. Dieser war entsprechend in der Öffentlichkeit das Gesicht der Karl-Marx-Allee-Bewegung. Ihm wurde nach seiner Auffassung diese Rolle zu Gunsten einer einheitlichen Darstellung nach außen – z.B. im Hinblick auf Positionierung oder Interviewanfragen – zuteil.

Die Organisationsstruktur des Mieterbeirats könnte im Hinblick auf den Anspruch einer demokratischen Legitimation als problematisch beurteilt werden, gerade, weil der Mieterbeirat bei der letzten Wahl von 3.221 Wahlberechtigten lediglich eine Wahlbeteiligung von 7,63 Prozent vorweisen konnte. Zudem ist anzumerken, dass sich von den 20 zur Wahl gestellten Mieter*innen alle 20 in den Mieterbeirat gewählt wurden, wenn auch zum Teil mit nur einer Stimme. Allerdings konnte sich die Karl-Marx-Allee-Bewegung nicht wie die Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* über eine längere Zeit entwickeln, sondern musste innerhalb weniger Wochen den drohenden Verkauf an die Deutsche Wohnen abwenden. Daher mussten Entscheidungen und Aktionen im Hinblick auf Zeit, Finanzierbarkeit und Realisierbarkeit pragmatisch geprüft und durchgeführt werden. Der hier gewählte hierarchische Ansatz

⁷ Im Fall der Karl-Marx-Allee Bewegung wird hier im Perfekt oder im Präteritum gesprochen, da die Proteste der Mieter*innenbewegung durch das Erreichen ihres Ziels als beendet betrachtet werden. Wohingegen im Fall der Deutsche Wohnen und Co. enteignen im Präsens gesprochen wird, da deren politisches Ziel noch nicht erreicht wurde und abzuwarten bleibt, ob es sich in diesem Falle um eine zeitlich begrenzte Soziale Bewegung handelt, bzw. wohin sich diese noch entwickeln wird.

in dem ein kleiner Kreis von Aktivist*innen Entscheidungen trifft, ist aus der zeitlichen und personellen Perspektive nachvollziehbar, da vermutlich nichts anderes in weniger als zwei Monaten zum Erfolg geführt hätte. Der jeweilige Einsatz der beteiligten Mieter*innen war durch die individuellen zeitlichen Ressourcen wie z.B. eine Erwerbstätigkeit begrenzt und erschwerend kam hinzu, dass Weihnachtszeit und Feiertage kurz vor Ende der Vorkaufsfrist lagen. Eine von der Predac und der Deutsche Wohnen mutmaßlich strategisch gewählte Zeitspanne, um den Zeitdruck auf die Mieter*innen zu erhöhen.

6.2. Das Verhältnis von Mieter*innenbewegungen und Politik

Das Verhältnis beider Mieter*innenbewegungen ist von Ambivalenz geprägt. Einerseits mussten beide Bewegungen öffentlich Druck auch gegen „die Politik“ aufbauen, andererseits war eine konstruktive Zusammenarbeit mit den politischen Entscheidungsträger*innen notwendig. Der Befragte der Karl-Marx-Allee-Bewegung bezeichnet das Verhältnis zur Politik, sowohl auf Bezirks-, als auch auf Landesebene als sehr enge und gute Zusammenarbeit. Auch er sieht allerdings die Notwendigkeit von Mieter*innenbewegungen, Politiker*innen, durch Herstellung von Öffentlichkeit unter Druck zu setzen, sodass politische Entscheidungen z.B. zu Gunsten von Mieter*innen getroffen werden.

Ähnlich zeigt es sich bei der Mieter*innenbewegung *Deutsche Wohnen und Co. enteignen*. Die Befragten erläutern, dass sie selbst, entweder keine direkte Erfahrung in der persönlichen Zusammenarbeit mit Politiker*innen der Landesregierung oder des Abgeordnetenhauses haben, gleichzeitig wird jedoch konstatiert, dass bestimmte Parteien wie die Linke oder die Grünen die Initiative mehrheitlich politisch unterstützen würden. Die Partei die Linke hätte sogar mit Sachspenden und personeller Unterstützung bei den Unterschriftensammlungen geholfen und in der Initiative seien auch einige Aktivist*innen dabei, die selbst Parteimitglieder wären, vorrangig von der Linken, den Grünen oder auch der SPD.

Die Berliner SPD jedoch, zeigte sich in der Befragung als eine Art „Feindbild“ in Person des Innen-senators, Andreas Geisel von der SPD, der das Volksbegehren bewusst behindern würde.

In den Aussagen der Befragten wird deutlich, dass die Meinung über die Politik, hier Bezirks- und Landespolitik eher negativ ist, eine Art Misstrauen gegenüber der Politik oder der Vorwurf der Überforderung herrsche. Dies wird zum Beispiel im Umgang mit dem vor Monaten eingereichten Volksbegehren begründet, wo die Stellungnahme vom Senat noch ausstehe und damit die Einleitung der zweiten Stufe zum Volksbegehren auf unbestimmte Zeit auf sich warten lassen würde.

Die oben gemachte Aussage des Befragten der Karl-Marx-Allee homogenisiert Politiker*innen zu einer allgemeinen Gruppe, die hier semantisch, als männlich beschrieben, den Druck aus der Zivilgesellschaft brauchen, um selbst ins politische Handeln zu kommen. Gleichzeitig gibt er jedoch an, dass seine Erfahrung mit Politik im Prozess des drohenden Verkaufs der Allee eine sehr Positive gewesen sei. Auch Schmidt als Baustadtrat, Politischer Beamter auf Zeit, gibt an, dass er die Vorwürfe der Untätigkeit von Politik aus der Initiativszene kenne, er höre aus dieser Klage, den Wunsch der Initiativen heraus, selbst Politik aktiv mitzugestalten.

Zur Beantwortung der Forschungsfrage, in welchem Verhältnis Politik und Mieter*innenbewegungen stehen, lässt sich festhalten, dass die sozialen Bewegungen Politik von außen eher als wenig bis gar nicht unterstützend für ihre Interessen begreifen und hier auch die Verortung der Mieter*innenbewegungen sehen. Da sonst die Interessen der Mieter*innen im Vergleich zu den Interessen der Immobilienlobby im politischen System nicht vertreten werden würden. Gleichzeitig wird zugegeben, dass es auch gute persönliche Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Politik gäbe. Dies sei jedoch abhängig von einzelnen Politiker*innen. Im Falle der Karl-Marx-Allee-Bewegung gab es im konkreten Ereignis des drohenden Verkaufs eine konstruktive Zusammenarbeit mit Politik. Dies sogar von Politiker*innen der Bezirksebene, des Abgeordnetenhauses, des Berliner Senats sowie von einzelnen Bundestagsabgeordneten. Hier gab es eine auf das Ziel der Rekommunalisierung hin und auf eine begrenzte Zeit hinaus geschmiedete Allianz von Mieter*innenbewegung und Politik.

Somit kann das Verhältnis zwischen den sozialen Bewegungen und Politik insgesamt als ambivalent und widersprüchlich bezeichnet werden. Die Rolle von Mieter*innenbewegungen in Berlin hat eine Aufwertung durch die Aktualität und soziale Brisanz des Themas bezahlbares Wohnen in der Stadt sowie durch den von der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* ausgelösten Diskurs zur Vergesellschaftung erfahren, dem sich die Politik nicht mehr entziehen kann. Durch das große Potential der Vernetzung der Initiativen, die eigene Diversität der Initiativen sowie die ihnen entgegengebrachte mediale Aufmerksamkeit sind die sozialen Bewegungen häufig ein politischer Gegenspieler im Feld der Stadtentwicklungspolitik, bzw. der Wohnungspolitik geworden. Hier ist vor allem das in den Mieter*innenbewegungen gespeicherte Expert*innenwissen von großer Bedeutung. Dieses ermöglicht es, dass immer wieder neue Mieter*innenbewegungen entstehen und diese z.B. über Milieuschutz und das bezirkliche Vorkaufsrecht wissen und mit entsprechenden Forderungen an die Politik herantreten.

B3: „(...)Das ist halt auch total wichtig und insofern ist auch, was auf Berlin Ebene passiert. Das es ne starke Zivilgesellschaft gibt. Ne Mietenbewegung, ne Stadtentwicklungsbewegung. Sind ja auch Leute aktiv, die jetzt eben bauen wollen, aber anders. (...) Ja, also man muss ein bißchen unterscheiden zwischen was von Arten der Bewegung es gibt. Es gibt eben sehr professionelle, die sehr strategisch vorgehen, wo eher Aktivisten unterwegs sind, die auch wirklich das machen über Jahre, Jahrzehnte (...) nicht, weil sie jetzt ganz konkret von ner Mietbedrohung, Mieterhöhung oder anderen betroffen sind, sondern weil sie Lust darauf haben und das wirklich als politische Mission verstehen. Also gibt halt auch Mischformen, ne. Jemand kommt aus ner Betroffenheit zu etwas.“

Die Karl-Marx-Allee-Bewegung konnte sich erfolgreich gegen den Verkauf der vier Blöcke an die Deutsche Wohnen wehren und hat mit ihrem Protest und dessen medialer Öffentlichkeit der Initiative *Deutsche Wohnen und Co.* weiteren Aufschwung verliehen. Somit bleiben die Mehrheit der vom Kauf betroffenen 761 Mietwohnungen auf dem Mietmarkt bestehen. Dies kann als Erfolg bewertet werden, im Hinblick auf die angespannte Lage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im mittleren, über den unteren und im Besonderen, im sozialgebundenen Mietmarktsegment. Denn die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hätte ansonsten Gentrifizierungsprozesse in Gang gesetzt und damit langfristig die soziale Bewohner*innenstruktur der Allee größtenteils verdrängt und den Sozialraum nachhaltig restrukturiert. Auch die Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* konnte durch die Sammlung von 58.000 gültigen Unterschriften zur Einleitung des Volksbegehrens einen Teilerfolg erzielen. Darüber hinaus ist das vom Abgeordnetenhaus verabschiedete sogenannte Mietendeckelgesetz, welches ab Februar 2020 (rückwirkend mit dem Stand der Mieten aus Juni 2019) wirksam wird, ebenfalls eine indirekte Auswirkung der hohen Zustimmung der Berliner*innen für das Volksbegehren zur Vergesellschaftung. Zur Forschungsfrage, inwieweit Mieter*innenbewegungen Wohnungspolitik mitgestalten, bzw. lokal Einfluss nehmen können, kann zumindest im Hinblick auf die hiesige Untersuchung festgestellt werden, dass soziale Bewegungen in Berlin Stadtentwicklungspolitik aktiv mitgestalten und sich in diesem Politikfeld ihre Berechtigung und Gehör erkämpft haben. Mieter*innenbewegungen und deren Proteste, haben bereits historisch, aber auch aktuell, dazu beigetragen, dass im Zuge von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen, nicht immer die angestammten Mieter*innen verdrängt werden und die derzeitige rot-rot-grüne Landesregierung sowie der hier beschriebene Bezirk sich prioritär dem Thema Wohnen auf ihrer politischen Agenda widmen.

Dabei ist festzuhalten, dass die hier befragten Aktivist*innen aus einem Unrechtsempfinden heraus und sich leidenschaftlich gerne engagieren. Alle Interviewpartner*innen sehen großen politischen Handlungsbedarf im Hinblick auf den Schutz des Rechts auf Wohnen, der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und der Verhinderung von innerstädtischer Verdrängung durch Gentrifizierungsprozesse. Neben den Mieter*innen ist gleichermaßen die soziale Infrastruktur von Verdrängung bedroht. So zum Beispiel Kitas, soziale Träger, Kleingewerbe sowie Schulen und Altenheime. Die Politik auf Bezirks- und Landesebene ist sich dieses Problems bewusst und versucht inzwischen durch diverse politische Maßnahmen wie z.B. dem Zweckentfremdungsverbot, dem Wohnraumversorgungsgesetz als

auch dem Mietendeckel sowie der Nutzung vom bezirklichen Vorkaufsrecht, Milieuschutz bis zu einer möglichen Enteignung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans dem weiteren rasanten Anstieg der Mieten sowie der Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Berlin Einhalt zu gebieten. Mit der Initiierung des Mietendeckels in Berlin sowie des Volksbegehrens *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* obliegt Berlin im Bundesgebiet eine „Vorreiter*innenrolle“, die sich in der ausstehenden Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckelgesetz sowie an einem möglichen Erfolg oder Scheitern der zweiten Stufe des Volksbegehrens messen lassen muss.

Sowohl Bezirks- und Landespolitik können jedoch nur begrenzt z.B. durch eigene Gesetzgebungskompetenzen, der verstärkten Nutzung von Vorkaufsrechten oder mit der Ausgestaltung des Baurechts in Milieuschutz- und anderen ausgewählten Baugebieten Einfluss nehmen. So wurde zum Beispiel das Mietendeckelgesetz durch die Opposition im Berliner Abgeordnetenhaus juristisch durch eine Normenkontrollklage beim Berliner Landesverfassungsgericht angegriffen. Auch die CDU-Fraktion im Bundestag initiierte ein solches Vorgehen für das Normenkontrollverfahren beim Bundesverfassungsgericht. Argumentiert wird ein solcher Angriff mit der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes im Bereich des Wohnungswesens (vgl. rbb 2019b). Darüber hinaus fehlt es zum Beispiel an verfügbaren und bezahlbaren Liegenschaften für den Bau von neuen Mietwohnungen im sozialgebundenen, unteren und mittleren Segment. Die Bodenpreise außerhalb von Milieuschutz und besonderen Planungsgebieten, bei denen das Land keinen Einfluss nehmen kann, erschweren es städtischen Baugeellschaften, Genossenschaften oder anderen gemeinwohlorientierten Bauträger*innen den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen, aber auch sozialer Infrastruktur. Ebenso verhält es sich mit den Marktpreisen von Immobilien, hier zum Beispiel bei der Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts entscheidend.

6.3. Ursachen der Wohnungsfrage

Die Ergebnisse der Interviews liefern im Hinblick auf die Ursachen sowie postneoliberale (zum Teil bereits praktizierte) Lösungsansätze der Wohnungsfrage wesentliche Ergebnisse.

Ein Interviewter hält unter anderem die Verfasstheit der Bürgerlichen Demokratie für die aktuelle Wohnungsproblematik als verantwortlich. In dieser stehen - so die Aussage - die Werte Demokratie, das Allgemein- oder Gemeinwohl und insgesamt die soziale Daseinsvorsorge der in Deutschland bestehenden Wirtschaftsordnung diametral gegenüber. Das Eigentum an Grund und Boden spiele bei der Lösung der aktuellen Wohnungsfrage eine zentrale Rolle. Vor allem im Zuge der globalen Finanzkrise von 2008 führten demnach die staatliche Deregulierung und die Niedrig-Zins-Politik in Deutschland zur Finanzialisierung des Immobilienmarktes. Parallel nahm die Reurbanisierung in die Städte zu und damit die Raumnachfrage in den urbanen Zentren und Großstädten, welche wiederum den Kapitalstrom, Nachfrage und Angebot von Immobilien beeinflusste. Hinzu kamen Gesetze auf Bundesebene, bzw. das aktuell geltende Mietrecht, welche Mieterhöhungen, durch z.B. die Modernisierungsumlage möglich machen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erlaube. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit Anfang der 90er Jahre sowie die Privatisierung von städtischen Immobilien und Liegenschaften wurden von den Interviewten als erschwerender Faktor angesehen. Berlin mit seiner ehemaligen Mauerlage sei lange von Finanzmarktinvestor*innen unterschätzt gewesen und hätte sich im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten wie z.B. Hamburg oder München erst spät als attraktiver Anlageort für Investor*innengeschäfte erwiesen und dadurch innerhalb weniger Jahre eine schnelle Wachstumsdynamik auf dem Wohnungsmarkt entwickelt. Ein weiterer Trend wird in der zunehmenden Attraktivität der sogenannten „Betonrente“, d.h. die von Mittelschichten betriebene Investition in Eigentumswohnungen zur Absicherung im Alter oder Kapital in Rentenfonds anzulegen, die wiederum das Geld ihrer Kleinanleger*innen in Immobilien in Metropolen anlegen, gesehen.

Im Ergebnis der Interviews wird darauf verwiesen, dass in Berlin seit Jahren die Mieten steigen, die Einkommen der Bewohner*innen jedoch nicht entsprechend. Auch dies sei kein berlinspezifisches

Problem, sondern ein globales Problem in allen Großstädten und Metropolen weltweit. Durch die Privatisierung vieler landeseigener Immobilien würde sich die Mehrheit der Mietwohnungen in privater Hand befinden. Damit hätte sich eine eindeutige Machtkonzentration auf Seiten von privaten Vermieter*innen wie großen Immobilienkonzernen ergeben, die für die dauerhaft angemessene Versorgung der Berliner Bevölkerung gefährlich sei. Ein staatliches Regulieren der privat dominierten Eigentumsstruktur sei geboten. Die Berliner Schuldenkrise ab den 1990er Jahren führe zur Privatisierung von Immobilien und Liegenschaften sowie von Wasser- und Stromversorgung. Damit verlor das Land massiv an Einflussmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt zu Gunsten privater Finanz- und Immobilienmarktakteure. Die Berliner*innen würden inzwischen mehr als die üblichen 30 Prozent ihres Einkommens aufwenden, um ihre Lebenshaltungskosten insbesondere die Kosten für ihre Wohnung zu finanzieren. Miete und Einkommen hätten sich „vollständig voneinander entkoppelt“.

Dieser Prozess habe in anderen Städten bereits begonnen, in Berlin passiere dies jedoch mit einer Schnelligkeit und Massivität, dass sich hier häufig Mieter*innenbewegungen aus eigener Betroffenheit von Verdrängung kollektivieren und um ihr Recht auf Wohnen kämpfen. Dabei geht es zwar häufig um z.B. spezifische Forderungen der „Rettung“ bestimmter Häuser, aber auch übergeordnete Forderungen wie die Parole „des Rechts auf Stadt“ den dortigen Bewohner*innen oder der Forderung nach einer Umverteilung von Eigentum wie es z.B. die Initiative *Deutsche Wohnen und Co.* fordert, sind Teil der politischen Agenda der städtischen Mieter*innenbewegungen.

6.4. Das Recht auf Stadt, Engagement und politische Kollektivierung

Die Stadt Berlin erscheint ihren hier befragten Bewohner*innen als besonders lebenswert, darum sei die Bereitschaft groß, für eventuell bedrohte Freiräume, vor Gentrifizierung und Verdrängung bedrohter Mieter*innen oder/und die soziale Infrastruktur zu kämpfen. Hier in der Stadt hätte man seine individuellen Freiheiten und Räume zur Entfaltung und könne so leben, wie man möchte. Hierbei wird auch zu der Entwicklung in anderen europäischen Städten Bezug genommen, z.B. wie in Paris oder London, wo allgemein bekannt ist, dass sich die Zentren dieser Städte einer „Super-Gentrification“ unterzogen hätten. Nur obere Einkommensschichten könnten sich das Leben dort in der Mitte der Stadt noch leisten und eine soziale Restrukturierung der Stadt hätte dort Einzug gefunden. Mit dieser Sorge und dem eigenen Blick über den Tellerrand gilt es die spezifischen Merkmale der Stadt für die Stadtgesellschaft zu bewahren.

Die Befragten engagieren sich in hohem Maße. Dafür hat sich ein Befragter für eine bestimmte Zeit sogar beruflich dahingehend verändert, um mehr Zeit für sein Engagement bei der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* zu haben. Wie bereits dargestellt, kamen die Interviewten zur Hälfte aus der eigenen Betroffenheit (Mieterhöhung oder Verdrängung) zu ihrem Engagement und die andere Hälfte der Befragten sah die Thematik der steigenden Mieten und der Vermarktlichung von Wohnen in der Stadt als so dringlich an, dass sie sich aus einem politischen Interesse heraus dazu entschieden, sich zu engagieren. Zu der persönlichen Betroffenheit kommt noch die starke Selbstidentifikation mit dem eigenen Sozialraum hinzu, welche ein großes Potential zum Engagement stiftet wie im Falle der Karl-Marx-Allee- Bewegung. Die Befragten der sozialen Bewegungen wenden einen sehr großen Teil ihrer Freizeit dafür auf. Dies tun sie zur Hälfte neben ihren hauptamtlichen Beschäftigungen, ein Befragter ist Rentner und ein Befragter engagiert sich im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit. Die Interviewten konstatieren, dass ein solches Engagement sehr stark von individuellen zeitlichen Ressourcen abhängt und so z.B. in der Initiative *Deutsche Wohnen und Co.* keine Freiwilligen mit Kleinkindern vertreten wären, da diese nicht zeitlichen Kapazitäten für ein Ehrenamt hätten.

Neben dem eigenen Engagement und den jeweiligen Erfolgen der Bewegungen wird jedoch auch deutlich, dass die in den Bewegungen gebildete politische Kollektivität, d.h., die durch das für sinnstiftend empfundene Ehrenamt sogenannte Wir-Gefühl, welches einerseits, so wird vermutet, die Tätigkeit noch stärker unterstützt und andererseits durchaus auch eine gewisse soziale Kontrolle

innerhalb der Bewegungen herrscht, die ein bestimmtes Mindestmaß an Engagement von ihren Freiwilligen voraussetzt. Darüber hinaus wird deutlich, dass die Befragten ihrem Engagement „Sinn“ zuschreiben und damit auch selbst Profiteure werden – durch das Prestige, welches gesellschaftlichen Engagements folgt, dem damit verbundenen Netzwerk sowie den dadurch neu gewonnen Fähigkeiten sowie Erfahrungen, die u.a. für die eigene berufliche Aufstellung von Vorteil sein können. Diese Nebenprodukte des Engagements nutzen die Engagierten selbst, da sie hierdurch i.d.R. mit einem gewissen Automatismus, wenn gleich nicht zwangsläufig bewusst oder gezielt, ihr soziales und kulturelles Kapital vermehren zu können. Gleichmaßen muss angemerkt werden, dass die politische Kollektivierung in den hier untersuchten Bewegungen nur eine bedingte Diversität aufzeigen kann. So sind die Aktivist*innen der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* altersdurchmischt und nach Aussage der befragten Aktivist*innen ebenfalls im Hinblick auf die soziale Kategorie *gender* durchmischt. Allerdings merkt eine Aktivist*in an, dass die jeweiligen Arbeitsgruppen im Hinblick auf die Kategorie Geschlecht zum Teil geschlossen sind, bzw. ungleich besetzt sind unter der benannten Kategorie. Hier zeigen sich Kumulationen von *gender* bei bestimmten Arbeitsgruppen wie z.B. die mehrheitlich *weiblich besetzte Arbeitsgruppe Öffentlichkeitsarbeit gegenüber der mehrheitlich *männlich besetzten Arbeitsgruppe „Vergesellschaftung“. Auch im Falle der Karl-Marx-Allee Bewegung kann nur bedingt von einer diversen Bewegung gesprochen werden. Hier zeigt sich zwar eine soziale Durchmischung in der Bewohner*innenschaft, jedoch im Hinblick auf die Kategorie *race*, kann nicht von einer diversen Bewohner*innenschaft gesprochen werden. Die Mehrheit der Bewohner*innenschaft und der Aktivist*innen sind *weiß* und nicht *subaltern*.

7. Die Utopie von einer postneoliberalen Wohnraumversorgung durch den Eingriff in die Eigentumsstruktur?

Ein Spezifikum der Befragten ist eine Vision, was sich konkret gesellschaftlich und politisch verändern müsste, um sozialen Wandel zu erreichen. In diesem Fall wird häufig von konkreten Realutopien gesprochen, die den Aktivist*innen als ideale Wunschvorstellung von der Stadtgesellschaft dienen und ihnen Motivation für ihre Tätigkeit bieten. Diese Utopie will eine veränderte Eigentumsstruktur der Stadt herstellen, sodass die Mehrheit der Immobilien, also Mietwohnungen und Liegenschaften in öffentlicher, bzw. in gemeinwohlorientierter Trägerschaft liegt und das Recht auf Wohnen für die Mieter*innen langfristig sichert und vor Umwandlung in privatem Eigentum, Verdrängung und Segregation nachhaltig schützt.

B1: „(...) Und jetzt gehts in erster Linie darum, wie oder wie, so einen Ausblick in die Zukunft, wie diese vergesellschafteten Wohnungen verwaltet werden sollen. (...) jetzt gehts eigentlich eher darum, zu zeigen, was könnte man eigentlich erreichen. Wo geht es hin und warum wollen wir das überhaupt. Genau, im Rahmen dessen wird es auch ne Veröffentlichung geben.“

B3: „(...) Wir da eingreifen können, müssen und (...) ich weiß nicht, auf welcher Schwelle wir da jetzt stehen. Wünschenswert wäre es, wenn man mehr, breitere Kreise der Politik überzeugen könnte, dass es ne Commonalisierung im Sinne von common braucht ja, des Immobilienwesens an sich.“

B3: „(...) Ich bin halt Einer, ein Fan sag ich mal, davon, dass man, so die letztlich, die langfristige Strategie, die sein sollte, dass man so viel wie möglich an der Eigentumsstruktur dreht. Das man diesen Sektoreinfach ausbaut, der jetzt ja schon bei 25 Prozent, 26, 27 Prozent liegt, den einfach nochmal ausbauen auf 50 Prozent (...) Ja, communal, aber auch, ich sag immer Communalisierung mit C, auch Genossenschaften (...) auch Stiftungen- (...) Vereine, Kirche, also all die, die es letztlich schaffen, es nicht am Markt, sozusagen am maximal

Ertrags- und Verkaufswert, am Exitwert zu orientieren, was, was sie bewirtschaften, wie sie bewirtschaften, sondern eben an, letztlich an den Kosten einfach, an den Betriebskosten und da kann man ja einfach, naja, sieht man ja auch. Da gibt es Eigentümer, die fahren mit 6,50 Mieten und die haben es abgeschrieben das Haus (...) und die können es bewirtschaften und ziehen auch noch nen kleinen Gewinn daraus. (...) Und dieses Einhegen letztlich dieses Immobilienbestandes hin zu Einem, nicht kapitalistischen System, das wäre eigentlich die große Herausforderung und da arbeite ich auch hin, im Sinne von konzeptionell und hab da auch schon so nen Aufschlag gemacht.(...)Mit ner Fachgruppe. Der jetzt aber durch diese ganze Mietendeckelgeschichte erstmal so ein bißchen geparkt, ja. (...) Gibt da so ne Idee. Masterplan zu 50 Prozent communal, der zieht sich aber auch wirklich über 30 Jahre ungefähr und sagt halt, in der Zeit müssen wir es schaffen 400.000 Wohnungen anzukaufen. 300.000 Wohnungen zu bauen im Gemeinwohl und dann hat man halt ne neue Stadt- (...) Und das wäre jetzt die Utopie. Ich habe jetzt nicht die Dystopie mal aufgemacht. Das muss ich eigentlich mal machen.“

B2: „(...) In ner sehr utopischen Traumwelt würden die Menschen einfach ihre Häuser selber verwalten (...) aber das ist dann doch nicht so realistisch, leider. (Lacht) Aber, ja, genau. Genossenschaftlicher Wohnungsbau, mehr städtischer Wohnungsbau und Wohnungsverwaltung halt von den bestehenden Häusern. (...) Ich würde jetzt gar nicht sagen, dass der private Sektor komplett abgeschafft werden soll, aber das Verhältnis müsste sich halt so ändern, dass halt die deutliche Mehrheit in öffentlicher oder genossenschaftlicher Hand liegt.“

Der Weg zum Ziel der veränderten Eigentumsstruktur kann aus Sicht des Baustadtrats, in seiner Funktion als Verwaltungsmitglied und Politiker, nur durch eine konkrete Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung und sozialen Bewegungen im Lokalen erfolgreich gelingen:

B3: „(...) Und das, ist ne treibende Kraft, aus der ich auch selber komme und wo ich da auch ne politische Theorie dazu habe (...). Ich hab sie nicht entwickelt, aber ich adaptiere sie sozusagen. Das ist eben diese Munizipalismus-Idee. Das man sagt, die Stadt, die Institutionen der Stadt öffnen sich für die gesellschaftlichen Akteure und kooperieren und müssen das auch, weil wir hier eigentlich mit dem Rücken zur Wand stehen hinsichtlich Probleme, sei es jetzt Wohnungskrise, Klimaschutz, Verkehrswende, Korruption, naja, das ist jetzt in Deutschland nicht so, ist nicht so krass vielleicht wie in Spanien oder so, aber schon verkorkste Strukturen einfach. (Pause) Und das ist so ein Allianzgefüge, was ich für sehr wichtig halte und dann gibt es natürlich noch die Agilität der Betroffenen- Initiativen.“

Die Befragten benennen eine Vielzahl an notwendigen Maßnahmen, um dem Ziel der veränderten Eigentumsstruktur näher zu kommen. Dabei benennen sie auch stets die konkurrierende Gesetzgebung nach Artikel 74, Abs. 1, GG zwischen Bund und Ländern als Problem, die z.B. bestimmte Reformen oder Gesetzgebungsverfahren wie das des Berliner Mietendeckels erschwert, da hier die Auslegung der Zuständigkeit der Gesetzgebungskompetenz sehr unterschiedlich sei und vermutlich über eine Entscheidung des Verfassungsgerichts definiert werden wird. Denn eigentlich ist das Mietrecht, als Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches Bundesrecht. Berlin hingegen, versucht mit dem Mietendeckel über den Umweg des Wohnungswesens zu argumentieren, welches seit der Föderalismusreform von 2006 in der Kompetenz der Länder liegt. Der rot-rot-grüne Senat hat in der aktuellen Legislaturperiode bereits mehrere Bundesratsinitiativen zur Reform des Mietrechts zu Gunsten von Mieter*innen und Kleingewerbe sowie zur Grundsteuer initiiert⁸, welche bisher nicht erfolgreich waren. Hier sehen vor allem die Vertreter*innen der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* eine Chance bei der

⁸ RBm – SKZl 2018; RBm – SKZl 2019; Berliner Mieterverein 2019.

Umsetzung eines Gesetzes zur Vergesellschaftung von privaten Unternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin. Da der Art. 15 GG noch nie angewandt wurde, gibt es hier noch keine entsprechende Rechtsprechung zu. Daher könnte in diesem Fall ebenfalls über den Umweg des Wohnungswesens und mit der beschränkten Wirkung auf die Stadt Berlin juristisches Neuland beschritten werden.

Im Hinblick auf postneoliberale Ansätze zur möglichen Lösung der Wohnungsfrage in Berlin, angelehnt an Jamie Peck, Neil Brenner und Nick Theodore (vgl. Brenner, Peck, Theodore 2010 In: Sarnow 2019:118) sowie bei Sebastian Schipper und Martin Sarnow kann festgestellt werden, dass der Ansatz der Vergesellschaftung nach Artikel 15 GG mit anschließender Bildung einer Anstalt öffentlichen Rechts, welche unter demokratischer Beteiligung von Mieter*innen die vergesellschafteten Immobilien verwalten würde, einen lokalen und regulatorischen postneoliberalen Lösungsansatz darstellen würde. Postneoliberal, da die vergesellschafteten Immobilien nun als Gemeineigentum in einen gemeinnützigen Wohnungssektor, der durch die AöR gebildet werden würde, überführt werden und somit dem Markt ganz entzogen werden würde. Hier gäbe es mit großer Wahrscheinlichkeit keine Möglichkeit bei Veränderung der politischen Verhältnisse oder bei wiederkehrender schlechter öffentlicher Haushaltslage diese wieder zu reprivatisieren, wenn Politik selbst keinen Einfluss, sondern die Mieter*innen oder die Stadtgesellschaft hierüber demokratisch entscheiden könnten.

Alle Interviewten sehen in der Rekommunalisierung eine Möglichkeit um eine bestimmte Anzahl von Mietwohnungen oder Grundstücken zurückzukaufen, merken hier jedoch auch an, dass diese staatlichen Rückkäufe den spekulativen Marktpreis zahlen und es für die angemessene und für eine breite Wohnraumversorgung sowohl den Neubau als auch eine in der Vielfalt aufgestellten Trägerschaft braucht, z.B. durch Genossenschaften und Stiftungen um einen Gemeinnützigen Wohnungssektor zu bilden. Trotz dessen kann die Rekommunalisierung ebenfalls als lokales postneoliberales Experiment bewertet werden. Gleichzeitig besteht hier weiterhin die Gefahr, dass sich bei der Veränderung der Regierungskoalition im Land, die Rekommunalisierung wieder umgekehrt wird. Hier heißt es jedoch im Koalitionsvertrag von rot-rot-grün aus dem Jahre 2016:

„Die sechs Wohnungsbaugesellschaften sind die wichtigste Säule der sozialen Wohnraumversorgung Berlins. Die Koalition bekennt sich zum Gemeinwohlaufrag der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und schließt eine Privatisierung aus. In der Landesverfassung soll der Ausschluss der Privatisierungen verankert werden“ (Koalitionsvertrag 2016:25).

Bisher ist diese Absichtserklärung, die Verhinderung der Privatisierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in die Landesverfassung des Landes Berlins festzuschreiben, noch nicht erfolgt.

Im Grunde werden hier drei lokale und regulatorische postneoliberale Konzepte konstruiert, zum einen das Konzept der Vergesellschaftung durch die Enteignung und Überführung privaten Eigentums in Gemeineigentum durch Schaffung und Verwaltung einer AöR, das Modellprojekt des gestreckten Erwerbs in der Karl-Marx-Allee sowie ein nach Herrn Schmidt ausgerichteten „Masterplan 50 Prozent communal“. Dieser sieht wie oben angeführt, die über 30 Jahre fortdauernde „Communalisierung“ vor. Diese soll schrittweise durch bereits bestehendes kommunales Eigentum sowie die weitere Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts § 24 Abs. 1, Satz 3 BauGB in Milieuschutzgebieten oder besonderen Planungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausgeweitet werden, in dem das Vorkaufsrecht an Dritte, wie gemeinwohlorientierte Organisationen weitergegeben wird (vgl. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin 2020). „Communal“ meint hier im Sinne von engl. *Commons*, das „gemeine Eigene“ (vgl. Elsen 2011:100), ebenfalls die Überführung von privatem oder kommunalem Eigentum in Gemeineigentum bedeuten. Ausgeführt durch gemeinwohlorientierte Organisationen wie Genossenschaften, Stiftungen oder sonstige Träger. Dies nicht nur im Mietbestand, sondern auch bei der Vergabe von bezirklichem oder städtischem Bauland oder Grundstücken, um parallel dazu auch gemeinwohlorientierte Wohnungen im preisgebundenen, unteren und mittleren Segment bauen zu können.

Hierfür wäre wiederum die Preisgestaltung bei der Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts eine entscheidende Stellschraube, die auf Bundesebene geändert werden müsste, um möglichst viel „recommunalisieren“ zu können. Eine weitere Einschränkung hierbei ist, dass das bezirkliche Vorkaufsrecht i.d.R. nur in bestimmten Milieuschutzgebieten oder Planungsgebieten nach § 172 Abs. 1, Satz 1 BauGB greift. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat zwar wiederum 13 solcher sozialen Schutzgebiete ausgewiesen (vgl. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin 2020) jedoch gilt das bezirkliche Vorkaufsrecht nicht bei jedem vom Verkauf bedrohten Mietshaus. Hier wäre wiederum bei den Fällen der Aufteilung von Miet-in Eigentumswohnungen, ein reales soziales Problem im Bezirk, das Modell des „gestreckten Erwerbs“ wie im Falle von drei Blöcken der Karl-Marx-Allee ein interessantes und ebenfalls lokales postneoliberales Experiment eine Option, um Vorkaufsrechte von Mieter*innen an Dritte wie z.B. städtische Baugesellschaften, Genossenschaften oder im Sinne des Mietshäusersyndikats zu überführen und dem Markt entziehen zu können. Das von der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* angestrebte Modell der Vergesellschaftung hingegen, könnte bei der erfolgreichen Umsetzung des Volksbegehrens bis hin zum Volksentscheid ein besonders interessantes postneoliberales Experiment darstellen, wenn sich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, eine Mehrheit der Berliner*innen dafür aussprechen würde und Berlin dieses Experiment, auch im juristischen Sinne wagen würde. Bisher ist es jedoch nur ein theoretisches und juristisches Konzept und noch nicht in die Praxis überführbar. Wohingegen sich die Strategie und Praxis des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzbergs als eine lokal regulatorische *postneoliberale Praxis* deuten lassen lässt, die derzeit schon betrieben wird. Das Bezirksamt hat seit dem Jahr 2015 28-mal das bezirkliche Vorkaufsrecht ausgeübt, 36 Abwendungsvereinbarungen zum Schutz der Mieter*innen vor Mieterhöhungen getroffen, insgesamt wurden seit 2015 213 Anträge auf Prüfung des Vorkaufsrechts gestellt. 127 davon wurden nach erster Prüfung eingestellt und aktuell laufen noch 86 Prüfverfahren (Stand November 2019, interne Statistik des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzbergs)⁹. Dies war unter anderem möglich, da die bezirkliche Wohnungspolitik und Stadtentwicklung rückgekoppelt ist an die rot-rot-grüne Landesregierung, die den Rückkauf und Ankauf politisch als auch finanziell unterstützt. Die rot-rot-grüne Landesregierung verfolgt eine Politik des „Kaufen, Bauen und Deckeln“. Die Koalition will bis 2025 durch Ankauf und Neubau 400.000 Wohnungen an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften überführen (vgl. RBm – SKzl 2016:25). Daher könnte man in der jetzigen Kombination aus grün-rot-roter Koalition im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie dem rot-rot-grünen Senat auf Landesebene von einer der Dekommodifizierung von Wohnraum unterstützenden politischen Interessenkoalition sprechen. In der Zusammenarbeit der Mieter*innenbewegungen mit der Politik zeigen sich grundlegende Unterschiede.

Die Initiative *Deutsche Wohnen & Co. enteignen* betont die Verwobenheit der Berliner SPD in die Immobilienwirtschaft. Folglich findet dort keine konkrete, bzw. konstruktive Zusammenarbeit statt, sondern eher mit einzelnen Abgeordneten am Rande. Eine Ausnahme ist hier die Unterstützung der Initiative durch die Partei Die Linke, die durch Sachspenden und bei der Sammlung von Unterschriften zum Volksbegehren konkret unterstützte. Die SPD bietet hier sogar eine Art „Feindbild“, da sie in Person des Innensenators den Fortgang des Volksbegehrens aktiv behindere. Dies führe wiederum zum Schwund von Aktivist*innen der Bewegung aus Frust vor dem Stillstand der Initiative.

Im Falle der Karl-Marx-Allee kann hingegen rückblickend von einer konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Mieter*innenbewegung und Politik auf Bezirksebene und Landesebene gesprochen werden. Dies muss jedoch auch im Kontext der politischen Regierung auf beiden politischen Ebenen sowie der damaligen Konstellationen der beteiligten Personen zugerechnet werden, als auch der Besonderheit der Karl-Marx-Allee im Hinblick auf Architektur, Geschichte und der dortigen Anwohner*innenstruktur. Hier bietet vor allem die Person, Florian Schmidt in seiner Funktion als grüner Baustadtrat eine Chance zur Anknüpfung von sozialen Bewegungen. Schmidt, selbst Stadtaktivist, sagt, dass *„Politik und Verwaltung mit dem Rücken zur Wand stehen würden hinsichtlich der Wohnungskrise, dem Klimaschutz*

⁹ Die interne Statistik wird der Arbeit im Anhang beigelegt

oder der Verkehrswende“. Er halte die Kooperation mit sozialen Bewegungen, Politik und Verwaltung für zwingend, um ein Allianzgefüge in wichtigen gesellschaftlichen Fragen herzustellen. Schmidt hat einen Teil seiner politischen Sozialisation in Barcelona, Spanien verbracht, daher ist es nicht verwunderlich, dass er, wie er sagt, dem Munizipalismus nahe stehe und diese Theorie adaptiere. In Hinsicht auf den „Masterplan 50 communal“ der Bezirksverwaltung und die seit 2015/16 insgesamte Anzahl der ausgeübten Vorkaufsrechte von 28 in drei Jahren lässt sich feststellen, dass Schmidt seit seinem Amtsantritt, parallel mit der Strategie des Landes seit 2016/17, die bezirklichen Vorkaufsrechte gezielt einzusetzen, die stetige Dekommodifizierung im Bezirk vorantreibt. Dies kann angesichts der drohenden Zahl von 29 Prozent von Mietwohnungen, die demnächst dem Markt zur Verfügung stehen, auch nicht verwunderlich ist. Trotzdem kann dies als Ergebnis von einem neuen munizipalistischen Allianzgefüge auf bezirklicher Ebene verstanden werden. Auf bezirklicher Ebene sind zahlreiche Initiativen hervorgegangen wie z.B. exemplarisch die Stadtbodenstiftung für Berlin nach Vorbild eines „Community Land Trust“, die Boden ankauft, um diesen gemeinwohlorientiert zu nutzen, für die dauerhafte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, aber auch für soziale, kulturelle oder gewerbliche Zwecke (vgl. Stadt Boden Stiftung o.J. oder die Initiative #200 Häuser, die ein Netzwerk aus 200 Häusern darstellt, die von Umwandlung betroffen waren und sind (vgl. Initiative #200Häuser).

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg verfolgt eine „Lokalbau“-Strategie, die öffentliche Grundstücke und Liegenschaften dem Gemeinwohl zuführen möchte. Dies in einem Konzeptverfahren, welches die Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft und progressiven Immobilienentwickler*innen als grundlegend für eine bezirkliche gemeinwohlorientierte Neubauentwicklung, die den Bedarf des Bezirks berücksichtigt und die künftige Stadtentwicklung nachhaltig sozial entwickeln möchte (vgl. LokalBau Plattform o.J.). Parallel dazu kommt eine Strategie, die mehr Bestandswohnungen und Liegenschaften ankaufen möchte. Diese ausgeübt vor allem durch das Vorkaufsrecht sowie die Vergabe an Dritte wie Stiftungen und Genossenschaften oder städtische Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung will künftig u.a. mit der Gründung einer gemeinwohlorientierten Immobilienagentur gezielt private Vermieter*innen ansprechen, um bei einem möglichen Verkauf der Immobilie gezielt für den Verkauf an gemeinwohlorientierte Träger*innen zu werben. Dies alles durch eine neue geschaffene Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung (AKS Gemeinwohl), die im Dreiklang zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft u.a. durch die Vernetzung mit dem Verein sowie mit einer eigens geschaffenen Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung im Bezirksamt die Recommunalisierung voranbringen soll. Auch diese Initiative ist von Mieter*innenbewegungen, Aktivist*innen und Expert*innen initiiert wurden und wird nun vom Bezirksamt finanziert (vgl. AKS Gemeinwohl o.J.). Hier wird aktiv versucht, bedrohte Häuser vor der Vermarktlichung und Entzug vom Mietmarkt „zu retten“ und Mieter*inneninitiativen auf dem Weg zur Selbstverwaltung oder zur Überführung in eine gemeinwohlorientierte Stiftung oder Genossenschaft zu unterstützen. Dieser Struktur- aufbau ist noch relativ neu und wird sich bewähren müssen. Hinzu kommt, dass der Bezirk im Rahmen des Planungsrechts an verschiedenen Stellen zu Gunsten des bezirklichen Bedarfs an sozialer Infrastruktur wie z.B. für eine Schule oder Kita in Friedrichshain, einen Ankauf, bzw. eine Enteignung nach § 87 BauGB des Grundstückes erwägt und dazu Verhandlungen führt Obwohl in Friedrichshain-Kreuzberg keine soziale Bewegung die lokale Regierung übernommen hat, kann doch mit der Person Florian Schmidt, als stadtpolitischer Aktivist ein munizipalistischer Ansatz festgestellt werden. Zwar entstehen auch hier Reibungen und Konflikte, allerdings besteht ein gemeinsames Interesse daran, die Stadtentwicklung nachhaltig demokratisch, ökologisch und gemeinwohlorientiert zu betreiben. Das Bezirksamt, bzw. die Politik Schmidts zeigt sich hierbei sehr progressiv und könnte auch für die anderen Bezirke sowie andere Kommunen einen Vorbildcharakter haben. Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass im Prozess des Vorkaufs nicht alles rund läuft, die Frist von zwei Monaten sehr kurz ist und hier eine besondere personelle und finanzielle Ausstattung vorhanden sein muss, auch um potentielle Käufer*innen für die Immobilien anzuwerben. Dies wird zwar durch die neu gegründete Beauftragtenstelle im Bezirksamt sowie die neu geschaffene Trägerstruktur erleichtert, gleichzeitig ist die

Zeitspanne im Hinblick auf die Masse der Fälle sehr kurz. Eine Änderung dieser Frist kann jedoch nur im Baugesetzbuch erfolgen, welches wiederum in der Legislativkompetenz des Bundes liegt. Eine weitere Lücke im Baugesetzbuch ist der § 172, Abs. 4, Satz 3, Nr. 6 BauGB, der auch als „Schlupfkrater“ bezeichnet wird. In diesem kann der Vermietende trotz Lage in einem sozialen Erhaltungsgebiet seine Immobilie aufteilen und innerhalb von sieben Jahren an die Mieter*innen verkaufen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermietende nach fünf weiteren Jahren die Mieter*innen nach Eigenbedarf kündigen (vgl. Sarnow 2019:127). Eine Möglichkeit, die von den Vermietenden genutzt wird und den eigentlichen Charakter des Milieuschutzes aushöhlt. Eine entsprechende Initiative des Landes Berlins im Bundesrat diesen Paragraphen zu entfernen, fand keine politische Mehrheit (vgl. ebenda).

Auffallend in der Untersuchung war das Verständnis der Aktivist*innen, dass Wohnen ein Grundrecht sei und dieses vom Staat besonderen Schutzes benötige und die Sicherung dessen in staatlicher Verantwortung liegen würde. Hier ergebe sich aus dem Sozialstaatsprinzip nach Art. 20 und 28 GG eine Verantwortung nach Meinung der Aktivist*innen. Darüber hinaus könnte das Recht auf Wohnen nach Meinung der Aktivist*innen aus der Menschenwürde nach Art. 1 GG abgeleitet werden. Neben den vorgestellten, zum Teil bereits praktizierten Konzepten von lokalen postneoliberalen Experimenten werden folgende Vorschläge zur nachhaltigen und bundesweiten Lösung der Wohnungsfrage von den Aktivist*innen vorgetragen:

- ein Verbot sogenannter Share-Deals, also der Umgehung der Grundsteuer durch die Gründung von mehreren Tochtergesellschaften,
- eine sozialgerechte Reform der Grundsteuer zu Gunsten der Mieter*innen sowie der Kommunen,
- eine besondere Absicherung von Mieter*innen bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sowie daraus folgender Eigenbedarfskündigungen.
- Die Wiedereinführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit zur Einrichtung eines Gemeinwohl-orientierten Wohnungssektors
- die Abschaffung der Befristungen der Sozialen Bindungen bei Immobilien des sozialen Wohnungsbaus,
- die Rekommunalisierung zu gesonderten Kaufkonditionen, daraus folgend mehr Investitionen und Subventionen von Sozialen Wohnungsbau (statt 1/3 nun mehr 2/3 bei der Vergabe von Grundstücken) sowie dem Bau im unteren und mittleren Mietsegment und der Nachverdichtung in der Innenstadt.
- Öffentliche Grundstücke sollten nicht mehr verkauft, sondern im besten Fall per Erbbaupacht vergeben werden.

Alle Aktivist*innen verfügen über ein großes Expert*innenwissen, welches durch eine Vernetzung der Mieter*innenbewegungen in bestimmten Formaten oder zum Beispiel der Initiierung neuer Mieter*innenbewegungen weiter in der Stadt zirkuliert. So ergeben sich neue lokale Netzwerke, die das in den sozialen Bewegungen gespeicherte Wissen weitergeben. In Rückgriff auf Peck, Brenner und Theodore kann hier von einer postneoliberalen Wissensproduktion und Netzwerkbildung gesprochen werden. Die Berliner Mieter*inneninitiativen vernetzen sich an bestimmten Punkten miteinander bei speziellen Gelegenheiten, allerdings scheint es bisher noch kein Format zu geben, welches eine Gesamtsprecher*innenfunktion für alle Initiativen einnehmen könnte und damit eine große gegenhegemoniale Öffentlichkeit herstellen könnte.

Auffallend war, dass sich die Mieter*innenbewegungen trotz ihrer Diversität nach innen durch die Thematik bezahlbares Wohnen/Miete solidarisiert haben und diese ein besonders großes Potential zur Vernetzung hat, da es in Berlin beinahe alle betrifft. Gleichzeitig wird von einer neuen Machtkonzentration, bzw. einer verstärkten gesellschaftlichen Konfliktlinie zwischen Mieter*innen und Vermietenden gesprochen, die hohes soziales Konfliktpotential in sich tragen würde, da das Verhältnis deutlich asymmetrisch zu Gunsten der Besitzenden ausfallen würde, wie hier am Beispiel Friedrichshain-Kreuzberg gezeigt wurde. Das vom Senat initiierte Mietendeckelgesetz wird von den Aktivist*innen in großen

Teil positiv bewertet, jedoch nicht als dauerhafte Lösung des Wohnungsproblems, sondern als kurzzeitige „Verschnaufpause“ für die Mieter*innenstadt Berlins angesehen. Andererseits so die Befürchtung eines Befragten, könne das Mietendeckelgesetz zu einer weiteren Verschärfung der Umwandlungsthematik von Miet- in Eigentumswohnungen führen. Denn so könnte die Verwertungslogik der Wohnungen über Umwege weitergehen. Diese Thematik angesichts der Zahlen für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit 29 Prozent Mietwohnungen, die bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden und demnächst der Verwertung folgen werden, ist in höchsten Maßen besorgniserregend und hat großes Potential zur sozialen Polarisierung im Bezirk, wenn dieser Entwicklung nicht Einhalt geboten wird.

Im Hinblick auf die Diversität der hier untersuchten Aktivist*innen lässt sich feststellen, dass diese insgesamt als Angehörige der (weitestgehend) akademischen und weißen Mittelschicht zu identifizieren sind. Drei von vier Befragten sind männlich. Allerdings kann hieraus kein repräsentativer Rückschluss zu den untersuchten Bewegungen gezogen werden, auch wenn diese durchaus anmerken, dass die Repräsentation von Aktivist*innen mit Migrationsgeschichte eher gering bis gar nicht vorhanden ist. Nichtsdestotrotz kann konstatiert werden, dass aufgrund der Zuwendung zu der sozialen Frage des Wohnens von einem Potential der sozialen Durchmischung ausgegangen werden kann. Darüber hinaus kann besonders im Fall der erfolgreichen Rekommunalisierung der Karl-Marx-Allee von Ansätzen eines in Deutschland kaum bekannten und praktizierten Munizipalismus gesprochen werden (vgl. Vollmer 2017:154). Die Orientierung am Lokalen schafft „Community“ bei einer allseitigen Betroffenheit wie beim Thema Wohnen. Die Solidarisierung der Mieter*innen und deren erfolgreiche Beeinflussung lokaler Stadtentwicklung und Wohnungspolitik produziert postneoliberales Wissen, beeinflusst den gesellschaftlichen Diskurs und im besten Fall die Vorstellung davon, was gemeinwohlorientiertes Wohnen für eine Integrationskraft für eine Stadtgesellschaft bedeuten kann. Das Beispiel Karl-Marx-Allee steht dabei exemplarisch für die Aktualität der Umwandlungsthematik von Miet- in Eigentumswohnungen. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg für den Bezirk in Berlin, der aktuell wohl am stärksten von Gentrifizierung und Verdrängung betroffen ist. Gleichzeitig kommt die Stadtgesellschaft hier nicht in eine Verhaftung der Angst, sondern solidarisiert sich und schafft damit soziale Innovation und postneoliberale lokale Experimente von Wohnen, um so langfristig die Eigentumsstruktur des Bezirkes zu Gunsten der Gemeinwohlorientierung umzudrehen.

Im Jahr 2021 wird neben der Bundestagswahl, diversen Landtagswahlen, auch in Berlin auf Landes- und Bezirksebene neu gewählt. Es bleibt abzuwarten, wie die künftige Berliner Landesregierung sich wohnungspolitisch verorten wird, vor allem im Hinblick auf mögliche Auswirkungen und Folgekosten der Corona-Pandemie, der ausstehenden Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner Mietendeckelgesetz sowie dem Ausgang der zweiten Runde des Volksbegehrens *Deutsche Wohnen und Co. enteignen*. Wenn es der Initiative *Deutsche Wohnen und Co. enteignen* unter den erschwerten Bedingungen der Corona-Pandemie gelingt, die notwendige Zahl von 170.000 gültigen Unterschriften zu sammeln, werden zeitgleich mit den Wahlen im September die Berliner*inneninnen mittels Volksentscheid über den Vorschlag der Initiative abstimmen.

8. Quellenverzeichnis

- Belina, Bernd; Naumann, Matthias; Strüver, Anke (2014): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Westfälisches Dampfboot.
- Biel, Janet (1998): Der libertäre Kommunalismus. Die politische Praxis der Sozialökologie. Trotzdem
- Castro Varela, María do Mar; Dhawan, Nikita (2005): Postkoloniale Theorie. Eine kritische Einführung. Transcript.
- Cuadra, Manuel: Berlin Karl-Marx-Allee. Eine Einführung (1997): In: Architektenkammer: Hessen/Cuadra, Manuel; Toyka, Rolf (Hrsg.): Berlin Karl-Marx-Allee. Hintergründe ihrer Entstehung/Probleme/Visionen. Junius Verlag.
- Dahme, Heinz-Jürgen; Wohlfahrt, Norbert (2011): Handbuch Kommunale Sozialpolitik. VS Verlag.
- Eberhardt-Köster, Thomas; Pohl, Wolfgang; Nagler, Mike (2018). Wohnen ist ein Menschenrecht. Fortschrittliche Wohnungspolitik und was Kommunen dazu beitragen können. VSA Verlag.
- Elsen, Susanne (2011): Jane Addams: Demokratie, soziale Teilhabe und gesellschaftliche.
- Entwicklung. In: In: Elsen, Susanne (Hrsg.): Ökosoziale Transformation. Solidarische Ökonomie und die Gestaltung des Gemeinwesen. Perspektiven und Ansätze von unten. AG Spak Bücher Arbeitsgemeinschaft sozialpolitische Arbeitskreise.
- Elsen, Susanne (2011): Solidarische Ökonomie, die Wiederentdeckung der Commons und ökosoziale Entwicklung. In: Elsen, Susanne (Hrsg.): Ökosoziale Transformation. Solidarische Ökonomie und die Gestaltung des Gemeinwesen. Perspektiven und Ansätze von unten. AG Spak Bücher Arbeitsgemeinschaft sozialpolitische Arbeitskreise.
- Engels, Friedrich; Marx, Karl 1976 (1845): Die Lage der arbeitenden Klasse in England. In: Marx-Engel-Werke 2. Berlin: 225-506.
- Engels, Friedrich; Marx, Karl 2013 (1867): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Band I. Rosa-Luxemburg-Stiftung. I. Auflage 2013.
- Frank, Susanne: Gentrifizierung und neue Mittelschichten: Drei Phasen eines wechselhaften Verhältnisses (2018): In: Schöning, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bundeszentrale für politische Bildung. Schriftenreihe Band 10178.
- Fremuth, Michael-Lysander: Menschenrechte. Grundlagen und Dokumente (2015): In: Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) (Hrsg.). Schriftenreihe.
- Gläser, Jochen; Laudel, Grit (2009): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse. Lehrbuch. VS Verlag.
- Harvey, David (2012): Rebellische Städte. Suhrkamp.
- Hasse, Jürgen (2019): Was bedeutet es zu wohnen? In: Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) (Hrsg.): Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen. Aus Politik und Zeitgeschichte. Schriftenreihe Band 10413.

- Häussermann, Harmut (2001): Das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf-die Soziale Stadt“. In: Dahme, Heinz-Jürgen; Wohlfahrt; Norbert (Hrsg.): Handbuch Kommunale Sozialpolitik. VS Verlag.
- Helbrecht, Ilse (Hrsg.) (2019): Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. transcript. Urban Studies.
- Hilmann, Felicitas; Bernt, Matthias; Calbet I Elias, Laura: Von den Rändern der Stadt her denken. Das Beispiel Berlin (2019): In: Bundeszentrale für politische Bildung (bpb)(Hrsg.): Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen. Aus Politik und Zeitgeschichte. Schriftenreihe Band 10413.
- Hirsch, Joachim (2002): Herrschaft, Hegemonie und politische Alternativen. VSA-Verlag.
- Hohenstatt, Florian; Rinn, Moritz (2014): Diesseits der Bewegungsforschung: Das Recht auf Stadt als umkämpftes Verhältnis In: Gestring, Norbert; Ruhne, Renate; Wehrheim, Jan (Hrsg.): Stadt und soziale Bewegungen. Springer VS Verlag.
- Holm, Andrej: Wiederkehr der Wohnungsfrage (2019): In: Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) (Hrsg.): Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen. Aus Politik und Zeitgeschichte. Schriftenreihe Band 10413.
- Holm, Andrej; Hamann, Ulrike; Kaltenborn, Sandy (2016): Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau. Berliner Hefte zur Geschichte und Gegenwart der Stadt. Nr. 2.
- Holsten, Henning; Zollhauser, Stefan: Erst das Essen- dann die Miete (2018): In: Mattern, Philipp (Hrsg.): Mieterkämpfe. Vom Kaiserreich bis heute-Das Beispiel Berlin. Bertz+Fischer.
- Kotti & Co (2014): Kotti & Co und das Recht auf Stadt, In: Holm, Andrej (Hrsg.): Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt. Assoziation A.
- Krennerich, Michael: Ein Recht auf (menschenwürdiges) Wohnen? (2019): In: Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) (Hrsg.): Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen. Aus Politik und Zeitgeschichte. Schriftenreihe Band 10413.
- Kuhn, Armin: Mythos und Vermächtnis: Die Instandbesetzungsszene in West-Berlin (2018): In: Mattern, Philipp (Hrsg.): Mieterkämpfe. Vom Kaiserreich bis heute- Das Beispiel Berlin. Bertz+Fischer.
- Kuhnert, Jan; Leps, Olof (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerichtetem Wohnraum. Springer VS.
- Lefebvre, Henri (2009): Das Recht auf Stadt. 2. Auflage. Original von 1968. Nautilus Flugschrift.
- Lompscher, Katrin: Vom Mietenvolksentscheid zum Wohnraumversorgungsgesetz- Antwort auf die Wohnungsfrage in Berlin? (2018): In: Schöning, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bundeszentrale für politische Bildung. Schriftenreihe Band 10178.
- Mattern, Philipp: Berlin ist billig!? In: Mattern, Philipp (Hrsg.) (2018): Mieterkämpfe. Vom Kaiserreich bis heute-Das Beispiel Berlin. Bertz+Fischer.
- Mayer, Margit: soziale Bewegungen in Städten-städtische soziale Bewegungen (2014): In: Gestring, Norbert; Ruhne, Renate; Wehrheim, Jan (Hrsg.): Stadt und soziale Bewegungen. Springer VS Verlag.

- Neupert, Alexander; Doppler, Lisa (2014): Das Recht auf Stadt als konkrete Utopie? Utopisches Bewusstsein als Gegenstand der Bewegungsforschung In: Gestring, Norbert; Ruhne, Renate; Wehrheim, Jan (Hrsg.): Stadt und soziale Bewegungen. Springer VS Verlag.
- Nicolaus, Herbert; Obeth, Alexander (1997): Die Stalinallee. Geschichte einer deutschen Straße. Verlag für Bauwesen.
- Rausch, Günter (2013): Wohnen und Gemeinwesenarbeit. In: Stövesand, Sabine; Stoik, Christoph; Troxler, Ueli (Hrsg.): Handbuch Gemeinwesenarbeit. Traditionen und Positionen, Konzepte und Methoden. Deutschland-Schweiz-Österreich. Theorie, Forschung und Praxis der Sozialen Arbeit, Band 4. Verlag Barbara Budrich.
- Rausch, Günther (2011): Mensch kann nicht Nichtwohnen. Wohnen-Ware oder Menschenrecht, In: Elsen, Susanne (Hrsg.): Ökosoziale Transformation. Solidarische Ökonomie und die Gestaltung des Gemeinwesens: AG SPAK Bücher-M 244- Reihe Gemeinwesenarbeit.
- Reckwitz, Andreas (2017): Die Gesellschaft der Singularitäten. Suhrkamp.
- Roth, Roland: Vorboten einer neuen Protestgeneration. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) (2012): Aus Politik und Zeitgeschichte. Protest und Beteiligung. 62. Jahrgang. 25-26/2012. Erschienen am 18.06.2012.
- Sarnow, Martin (2019): Wir kaufen den Kiez zurück. Milieuschutz und Vorkaufsrecht als Ansätze einer postneoliberalen Wohnraumversorgung in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, In: Suburban (Hrsg.) (2019): Zeitschrift für kritische Stadtforschung. Themenschwerpunkt Stadt von rechts? Heft Nr. 7, 1/2.
- Schipper, Sebastian (2018): Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Springer VS.
- Smith, Neil (2019): Für eine Theorie der Gentrifizierung: Zurück in die Stadt“ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen, In: Suburban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung, Band 7, Heft 3.
- Schöning, Barbara: Sechs Thesen zur wieder mal „neuen“ Wohnungsfrage-Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch, In: Schöning, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hrsg.) (2018): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bundeszentrale für politische Bildung. Schriftenreihe Band 10178.
- Staub-Bernasconi, Silvia (2008): Menschenrechte in ihrer Relevanz für die Soziale Arbeit als Theorie und Praxis. In: Widersprüche. Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits-, und Sozialbereich (Hrsg.): Soziale Arbeit und Menschenrechte. Heft 107. Kleine Verlag.
- Strauss, Anselm; Corbin, Juliet (1996): Grundlagen Qualitativer Sozialforschung. Beltz.
- Vogelpohl, Anne; Vollmer, Lisa; Vittu, Elodie; Brecht, Norma: Die Repolitisierung des Wohnens. Städtische soziale Bewegungen für ein Recht auf Wohnen und auf Stadt in Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig (2018): In: Schöning, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bundeszentrale für politische Bildung. Schriftenreihe Band 10178.
- Vollmer, Lisa (2019): Mieter_innenbewegungen in Berlin und New York. Die Formierung politischer Kollektivität. Springer VS.

Vollmer, Lisa: (2018): Strategien gegen Gentrifizierung. Schmetterling Verlag.theori.org.

Vollmer, Lisa (2017): Keine Angst vor Alternativen. Ein neuer Munizipalismus. In: Suburban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung (Hrsg.): Band 5, Heft 3 .

Weipert, Axel: Krawall im Kiez. In: Mattern, Philipp (Hrsg.) : (2018): Mieterkämpfe. Vom Kaiserreich bis heute-Das Beispiel Berlin. Bertz+Fischer.

Welch Guerra, Max: Kampf gegen den „Weißen Kreis“ (2018): In: Mattern, Philipp (Hrsg.): Mieterkämpfe. Vom Kaiserreich bis heute-Das Beispiel Berlin. Bertz+Fischer.

Internetquellen

Alberti, Stefan (2019): Volksbegehren gegen Deutsche Wohnen. Berliner SPD lehnt Enteignung ab, In: taz online (26.10.2019). <https://taz.de/Volksbegehren-gegen-Deutsche-Wohnen/!5636237/> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).

Alternativer Wohngipfel (2018): Gemeinsam gegen Spaltung, Verdrängung und Wohnungslosigkeit – bezahlbarer Wohnraum für ALLE statt mehr Rendite für wenige. <https://alternativer-wohngipfel.de/2018/alternativer-wohngipfel/> (Letzter Zugriff am 10.01.2020).

Amnesty International (1948): Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. <https://www.amnesty.de/alle-30-artikel-der-allgemeinen-erklaerung-der-menschenrechte> (Letzter Zugriff am 13.01.2020).

Arbeits- und Koordinierungsstruktur Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung (AKS Gemeinwohl) (o.J.): About. <https://gemeinwohl.berlin/about/die-aks/> Letzter Zugriff am 11.01.2020 (Letzter Zugriff am 12.01.2020).

Berlin Besetzt (o.J.): Illustrierte Karte zu Hausbesetzungen in Berlin. <http://www.berlin-besetzt.de/#!> (Letzter Zugriff am 17.06.2020).

Berliner MieterGemeinschaft e.V. (bmgev) (2009): Berliner Wohnungspolitik: Teil 1 – Die 90er Jahre. <https://www.bmgev.de/politik/wohnungspolitik/berliner-wohnungspolitik/> (Letzter Zugriff am 12.01.2020).

Berliner MieterGemeinschaft e.V. (bmgev) (2014): Umwandlung und Wohnungsverkauf. <https://www.bmgev.de/mietrecht/tipps-a-z/artikel/umwandlung-und-wohnungsverkauf/> (Letzter Zugriff am 12.01.2020).

Berliner Mieterverein e.V. (2018): Mieterverein sieht anhaltendes Markt- und Politikversagen. Pressemitteilung Nr. 9/18. <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1809.htm> (Letzter Zugriff am 13.01.2020).

Berliner Mieterverein e.V. (2019): Berliner Bundesratsinitiativen zum Gewerbemietrecht. Mehr Schutz für Kleingewerbe, Kreative und Kinderläden? <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0919/bundesratsinitiativen-zum-gewerbemietrecht-mehr-schutz-fuer-kleingewerbe-kreative-und-kinderlaeden-091923.htm> (Letzter Zugriff am 18.04.2021).

Bettermann, Heike (2019): Koalitionsvertrag. Das plant Rot-Rot-Grün: Wohnen, In: rbb (21.11.2019). <https://www.rbb24.de/politik/wahl/berlin/agh/wohnen.html> (Letzter Zugriff am 17.12.2019).

- Bockenheimer, Johannes C. (2019): Mietenwahnsinn-Demo in Berlin. Einig im Protest, gespalten bei Enteignungen, In: taz online (06.04.2019). <https://www.tagesspiegel.de/berlin/mietenwahnsinn-demo-in-berlin-einig-im-protest-gespalten-bei-enteignungen/24190590.html> (Letzter Zugriff am 18.04.2021).
- Bratfisch, Rainer (2008): Die Wohnung in der Verfassung. Eher Auftrag als einklagbares Recht, In: MieterMagazin (28.01.2008). <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0108/010823.htm> (Letzter Zugriff am 11.01.2020).
- Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (2019): Zahl der Wohnungslosen. https://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/ (Letzter Zugriff am 10.01.2020).
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (2019): Vorkaufsrecht in der Holteistraße 19/19a ausgeübt. Pressemitteilung Nr. 164. <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.832234.php> (Letzter Zugriff am 13.01.2020).
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (2020): Erhaltungsgebiete. <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-erhaltungsgebiete/> (Letzter Zugriff am 13.01.2020).
- Der Regierende Bürgermeister von Berlin Staatskanzlei (RBm – SKzl) (2016): Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen. Koalitionsvereinbarung 2016-2021. <https://www.berlin.de/rbmskzl/regierender-buergermeister/senat/koalitionsvereinbarung/> (Letzter Zugriff am 10.01.2020).
- Der Regierende Bürgermeister von Berlin Staatskanzlei (RBm – SKzl) (2018): Senat beschließt Bundesratsinitiative zur Verbesserung des Mieterschutzes. Pressemitteilung vom 29.05.2018. <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.705909.php/> (Letzter Zugriff am 13.01.2020).
- Der Regierende Bürgermeister von Berlin Staatskanzlei (RBm – SKzl) (2019): Bundesratsinitiative zur Grundsteuer: Eigentum verpflichtet. Pressemitteilung vom 10.09.2019. <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.845062.php> (Letzter Zugriff am 13.01.2020).
- Der Tagesspiegel (2013): Der 17. Juni in Berlin. Besuch bei Bewohnern der früheren Stalinallee, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/der-17-juni-in-berlin-besuch-bei-bewohnern-der-frueheren-stalinallee/8356142.html> (Letzter Zugriff am 08.01.2020).
- Der Tagesspiegel (2015): Antrag dem Senat überreicht. Knapp 50.000 Unterschriften für Mieten-Volksentscheid, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/antrag-dem-senat-ueberreicht-knapp-50-000-unterschriften-fuer-mieten-volksentscheid/11854730.html> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).
- Der Tagesspiegel (2019): Rekommunalisierung in Berlin. Berlin kauft mehr als 670 Wohnungen an der Karl-Marx-Allee, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/rekommunalisierung-in-berlin-berlin-kauft-mehr-als-670-wohnungen-an-der-karl-marx-allee/24594338.html> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).
- Deutsche Wohnen (2019): Über uns. Faktencheck. <https://www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/presse-news/faktencheck/> (Letzter Zugriff am 18.04.2021).

- Deutscher Bundesverband für Soziale Arbeit (DBSH) (Hrsg.) (2014): Berufsethik des BDHS. Ethik und Werte, In: Forum Sozial. Die berufliche Soziale Arbeit. http://www.dbsh-hessen.de/uploads/tx_xpctypedownloadssimple/DBSH-Berufsethik-2015-02-08.pdf (Letzter Zugriff am 12.01.2020).
- Dobbert, Steffen (2013): Das neue Leben der Stinalallee. In: Zeit Online. <https://www.zeit.de/kultur/karl-marx-allee/index.html#chapter-05> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).
- Forschungs-Informationssystem (2011): Volksabstimmungen - Regelungen in den Bundesländern. <https://www.forschungsinformationssystem.de/servlet/is/351995/> (Letzter Zugriff am 12.12.2019).
- Franke, Werner (2020): Straßenzählung als „Nacht der Solidarität“ in Berlin. In: Freistätter Online Zeitung (13.02.2020). <https://wohnungslos.info/2020/02/strassenzaehlung-als-nacht-der-solidaritaet-in-berlin/> (Letzter Zugriff am 18.04.2021).
- glokal e.V. (o.J.): Connecting the Dots – Lernen aus Geschichte(n) zu Unterdrückung und Widerstand. https://www.glokal.org/wp-content/uploads/2017/12/Vorwort_Connecting-the-Dots.pdf (Letzter Zugriff am 03.01.2020).
- Hintze, Martin; Rottwilm, Christoph (2013): Deutsche Wohnen kauft GSW. Neuer Immobilienriese strebt in die erste Börsenliga. In: Manager Magazin (20.08.2013). <https://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/deutsche-wohnen-kauft-gsw-mega-deal-am-deutschen-immobilienmarkt-a-917600.html> Letzter Zugriff am 13.12.2019).
- Immowelt (2019): Mietspiegel in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bezirk-berlin-friedrichshain-kreuzberg/mietspiegel> (Letzter Zugriff am 25.12.2019).
- Initiative #200Häuser. <https://200haeuser.netlify.com/> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).
- International Federation of Social Workers (IFSW) und International Association of Schools of Social Work (IASSW) (2004): Ethik in der Sozialen Arbeit – Darstellung der Prinzipien. https://www.ethikdiskurs.de/fileadmin/user_upload/ethikdiskurs/Themen/Berufsethik/Soziale_Arbeit/IASW_Kodex_Englisch_Deutsch2004.pdf (Letzter Zugriff am 20.12.2019).
- Investitionsbank Berlin (IBB) (2018): Wohnungsmarktbericht 2018. https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsbarometer/ibb_wohnungsmarktbarometer_2019.pdf (Letzter Zugriff am 07.01.2020).
- Investitionsbank Berlin (IBB) (2019): Wohnungsmarktbericht 2019. https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf (Letzter Zugriff am 07.01.2020).
- Jeppesen, Helle (2019): Vereinte Nationen. Wohnen als Big Business. In: Deutsche Welle (27.05.2019). <https://www.dw.com/de/wohnen-als-big-business/a-48866485> (Letzter Zugriff am 03.01.2020).

- Kadi, Justin; Vollmer, Lisa (2018): Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik? PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft, 48(191): 247-264.
<https://doi.org/10.32387/prokla.v48i191.83> (Letzter Zugriff am 18.04.2021).
- Kiesel, Robert (2019): Berlin kauft 670 Wohnungen an der Karl-Marx-Allee. CDU fordert Wirtschaftlichkeitsprüfung, In: Der Tagesspiegel (16.07.2019).
<https://www.tagesspiegel.de/berlin/berlin-kauft-670-wohnungen-an-der-karl-marx-allee-cdu-fordert-wirtschaftlichkeitspruefung/24596972.html> (Letzter Zugriff am 18.04.2021).
- Kindler, Sven (2019): Tweet. (https://twitter.com/sven_kindler/status/1123834040044400640?lang=de) (Letzter Zugriff am 14.01.2020).
- Krennerich, Michael (2013): Das Recht auf Wohnen – ein Menschenrecht auch in Deutschland! In: Nürnberger Menschenrechtszentrum (12.08.2013).
<https://www.menschenrechte.org/blog/2013/08/12/das-recht-auf-wohnen-ein-menschenrecht-auch-in-deutschland/> (Letzter Zugriff am 07.01.2020).
- Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) (o.J.): Antragsteller/Antragstellerin.
<https://www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment/antragstellende/> (Letzter Zugriff 13.01.2020).
- Leber, Stephan (2014): Bankenskandal Berlin. Am Pranger, In: Zeitmagazin Nr. 51/2014.
<https://www.zeit.de/zeit-magazin/2014/51/bankenskandal-berlin-cdu-klaus-wowereit-aubis-christian-neuling> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).
- LokalBau Plattform (o.J.): Willkommenskultur für Projektideen. <https://www.berlin.de/lokalbau-fk/> (Letzter Zugriff am 11.01.2020).
- Marx, Karl; Engels, Friedrich (1972): Werke. (Karl) Dietz Verlag, Berlin. Band 18, 5. Auflage, unveränderter Nachdruck der 1. Auflage 1962, Berlin/DDR. 209-287.
http://www.mlwerke.de/me/me18/me18_209.htm (Letzter Zugriff am 13.01.2020).
- Menschenrechtsrat (2018): Bericht der Sonderberichterstatterin über angemessenes Wohnen als Bestandteil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard und das Recht auf Nichtdiskriminierung in diesem Zusammenhang. A/HRC/37/53. https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/Redaktion/PDF/Sonstiges/Bericht_Sonderberichterstatterin_Recht_auf_Wohnen_Recht_auf_Nichtdiskriminierung.pdf (Letzter Zugriff am 13.01.2020).
- Mietenvolksentscheid e.V. (2020): Deutsche Wohnen & Co enteignen! Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft. Lösungen für die Berliner Wohnungskrise.
<https://www.dwenteignen.de/2020/01/vergesellschaftung-und-gemeinwirtschaft-loesungen-fuer-die-berliner-wohnungskrise/> (Letzter Zugriff am 18.04.2021).
- Mietenvolksentscheid e.V. (o.J.): Deutsche Wohnen & Co enteignen! Mitmachen.
<https://www.dwenteignen.de/mitmachen/> (Letzter Zugriff am 13.01.2020).
- Moldt, Dirk (o.J.): Friedrichshain – mehr als ein Bezirk? In: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/ueber-den-bezirk/historisches/> (Letzter Zugriff am 12.01.2020).

- Müller, Michael (1994): Nachspiel zum Allee-Verkauf. In: Neues Deutschland (14.01.1994). <https://www.neues-deutschland.de/artikel/463975.nachspiel-zum-allee-verkauf.html> (Letzter Zugriff am 12.12.2019).
- Nasemann, Andrea (2019): Die Acht-Prozent-Frage. In: Süddeutsche Zeitung (23.08.2019). <https://www.sueddeutsche.de/geld/modernisierungsumlage-die-acht-prozent-frage-1.4570781> (Letzter Zugriff am 12.01.2020).
- Noetzel, Karen (2017): Buch über Hansaviertel und Karl-Marx-Allee als erster Schritt zum Weltkulturerbe. In: Berliner Woche (11. April 2017). https://www.berliner-woche.de/hansaviertel/c-kultur/buch-ueber-hansaviertel-und-karl-marx-allee-als-erster-schritt-zum-weltkulturerbe_a122200 (Letzter Zugriff am 14.01.2020).
- Nuss, Sabine (2019): Kein Recht auf Rendite, aber ein Grundrecht auf Wohnen. In: Blätter für deutsche und internationale Politik. 11/2019: 115-120. https://www.blaetter.de/ausgabe/2019/november/kein-recht-auf-rendite-aber-ein-grundrecht-auf-wohnen#_ftn7 (Letzter Zugriff am 11.01.2020).
- Öchsner, Thomas (2018): Wohnen ist die soziale Frage in Deutschland. In: Süddeutsche Zeitung (20.07.2018). <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/kommentar-wohnen-ist-die-soziale-frage-in-deutschland-1.4062937> (Letzter Zugriff am 12.12.2019).
- Peter, Erik (2018): Verkauf der Karl-Marx-Allee in Berlin. Zuckerschlecken für Spekulanten, In: taz online (06.11.2018). <https://taz.de/Verkauf-der-Karl-Marx-Allee-in-Berlin/!5545177/> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).
- Rundfunk Berlin Brandenburg (rbb) (2018): Deutsche Wohnen. Karl-Marx-Allee. <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2018/12/deutsche-wohnen-karl-marx-allee-berlin-erster-block-d-sued.html> (Letzter Zugriff am 17.12.2019).
- Rundfunk Berlin Brandenburg (rbb) (2019a): Mieterkauf Karl-Marx-Allee. <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/01/mieterkauf-karl-marx-allee-deutsche-wohnen-baustadtrat-schmidt.html> (Letzter Zugriff am 17.12.2019).
- Rbb (2019b): Normenkontrollklage. Berliner CDU-Fraktion kündigt Klage gegen Mietendeckel an, In: Inforadio (27.10.19). <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/10/berliner-cdu-fraktion-kuendigt-klage-gegen-mietendeckel-an.html> (Letzter Zugriff am 17.12.2019).
- Rehmet, Frank (o.J.a): Laufende Verfahren auf Landesebene (Volksgesetzgebung und unverbindliche Volkspetitionen). In: Mehr Demokratie e.V. <https://www.mehr-demokratie.de/themen/volksbegehren-in-den-laendern/laufende-verfahren/> (Letzter Zugriff am 13.12.2019).
- Rehmet, Frank (o.J.b): Volksbegehren in den deutschen Bundesländern. In: Mehr Demokratie e.V. <https://www.mehr-demokratie.de/themen/volksbegehren-in-den-laendern/bisherige-volksbegehren/> (Letzter Zugriff am 13.12.2019).
- Rehmet, Frank und Weber, Tim (2016): Volksentscheids-Ranking von Mehr Demokratie e.V. https://www.mehr-demokratie.de/fileadmin/pdf/volksentscheids-ranking_2016.pdf (Letzter Zugriff am 13.12.2019).

Reinsch, Melanie (2018): Karl-Marx-Allee. Gericht stoppt Verkauf an Deutsche Wohnen – Etappensieg. In: Berliner Zeitung (18.12.2018). <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/karl-marx-allee-gericht-stoppt-verkauf-an-deutsche-wohnen-etappensieg-li.19776> (Letzter Zugriff am 18.04.2021).

Rügemer, Werner (2019): Die Entfesselten. In: der Freitag. 47/2019. https://www.freitag.de/autoren/der-freitag/die-entfesselten?fbclid=IwAR0v23O0c_lqtsROL1JMHSRtX9sFM_ILPM7ecjzO9LnQ_KHNS9E5MqgHKZ0 (Letzter Zugriff am 23.12.2019).

Schlimper, Gabriele (2019a): Was für Mietwohnungen gelten soll, muss auch für soziale Organisationen gelten. <https://www.paritaet-berlin.de/themen-a-z/themen-a-z-detailansicht/article/was-fuer-mietwohnungen-gelten-soll-muss-auch-fuer-soziale-organisationen-gelten.html> (Letzter Zugriff am 12.01.2020).

Schlimper, Gabriele (2019b): Vorläufige Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 30.08.2019 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin. https://www.paritaet-berlin.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/2019/September/2019_09_16_StellungnahmeRefEntwurfMietendeckel.pdf (Letzter Zugriff am 12.01.2020).

Schmidt, Thilo (2019): Westberlin in den 80er-Jahren. Stadterneuerung per Hausbesetzung, In: Deutschlandfunk Kultur (29.05.2019). https://www.deutschlandfunkkultur.de/westberlin-in-den-80er-jahren-stadterneuerung-per.976.de.html?dram:article_id=450023 (Letzter Zugriff am 17.06.2020).

Schürle, Traugott (o.J.): Belastungsvollmacht. <https://www.immobiliensicher-kaufen.de/belastungsvollmacht/> (Letzter Zugriff am 22.12.2019).

Scriba, Arnulf (2014): Die Kommunistische Partei Deutschlands (KPD). In: Lebendiges Museum Online (8.09.2014). <https://www.dhm.de/lemo/kapitel/weimarer-republik/innenpolitik/kpd.html> (Letzter Zugriff am 06.01.2020).

Staatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS) (o.J.): Volksbegehren und Volksentscheid. <https://www.berlin.de/sen/inneres/buerger-und-staat/wahlen-und-abstimmungen/volksinitiative-volksbegehren-volksentscheid/volksbegehren-und-volksentscheid/artikel.24015.php> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (o.J.): Soziale Erhaltungsgebiete. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale-erhaltungsgebiete/index.shtml> (Letzter Zugriff am 17.03.2021).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) (2020): Informationen zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ("Mietendeckel"). <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/> (Letzter Zugriff am 03.01.2020).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) und Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) (2017): Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin.

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale-erhaltungsgebiete/vorkaufsrecht.shtml> (Letzter Zugriff am 03.01.2020).

Sethmann, Jens (2019): „Gestreckter Erwerb“. In die Kommune statt an die Börse, In: Berliner Mieterverein e.V. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0119/modell-gestreckter-erwerb-als-mittel-zum-vorkaufsrecht-der-kommune-011911a.htm> (Letzter Zugriff am 18.04.2021).

Stadt Boden Stiftung (o.J.): Ein Community Land Trust (CLT) für Berlin. <https://stadtbodenstiftung.de/#ziele> (Letzter Zugriff am 10.01.2020).

Tagesschau (o.J.): Asylhilfe. <https://www.tagesschau.de/inland/asylhilfe102.html> (Letzter Zugriff am 10.01.2020).

UN Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III) (2016): Neue Urbane Agenda. <http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-German.pdf> (Letzter Zugriff am 13.01.2020).

UN Human Rights Office of the High Commissioner (OHCHR) (2020): Ms. Leilani Farha, former Special Rapporteur on adequate housing (2014-2020). <https://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/LeilaniFarha.aspx> (Letzter Zugriff am 08.01.2020).

UN Special Rapporteur on the Right to Housing. <http://www.unhousingrapp.org/the-shift> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).

UNHCR The UN Refugee Agency (o.J.): Statistiken. <https://www.unhcr.org/dach/de/services/statistiken> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).

Wiebke, Frank (2019): Gute Zahlen und trotzdem in der Kritik: Deutsche Wohnen als ungeliebter Vermieter. In: Handelsblatt (18.06.2019). <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilienkonzern-gute-zahlen-und-trotzdem-in-der-kritik-deutsche-wohnen-als-ungeliebter-vermieter/24467738.html?ticket=ST-1071246-g5mKqtkia36Xe2i0ecyk-ap6> (Letzter Zugriff am 11.01.2020).

Woodbridge, Michael; Zimmermann, Monika (2016): Die Neue Urbane Agenda. Was bedeutet sie für Kommunen und Regionen? In: 2030 Agenda (30.11.2016). <https://www.2030agenda.de/de/article/die-neue-urbane-agenda-was-bedeutet-sie-fuer-kommunen-und-regionen> (Letzter Zugriff am 13.01.2020).

Zelik, Raul; Bruchmann, Hanno; Candias, Mario (2016): Rebellische Städte – Erfolg oder Frust? In: Zeitschrift LuXemburg. 02/2016, Re:Organisieren. <https://www.zeitschrift-luxemburg.de/rebellische-staedte-erfolg-oder-frust/print/> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).

(o.A.) (2019): 10 Berliner Sozialgipfel 2019 – Positionspapier. https://www.paritaet-berlin.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/2019/November/2019_11_14_sozialgipfel_2019_positionspapier_web.pdf (Letzter Zugriff am 12.01.2020).

Rechtsquellen

BVerfG, Beschluss vom 18. Juli. 2019. Anträge gegen die „Mietpreisbremse“ erfolglos. 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18.

<https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/bvg19-056.html> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).

BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 18. Juli 2012. 1 BvL 10/10-, Rn. 1-114.

http://www.bverfg.de/e/ls20120718_1bvl001010.html (Letzter Zugriff am 13.01.2020).

BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 09. Februar 2010. 1 BvL 1/09-, Rn.1-220.

http://www.bverfg.de/e/ls20100209_1bvl000109.html (Letzter Zugriff am 13.01.2020).

BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 05. November 2019. 1 BvL 7/16-, Rn.1-225.

http://www.bverfg.de/e/ls20191105_1bvl000716.html (Letzter Zugriff am 13.01.2020).

Baugesetzbuch (BauGB). <https://dejure.org/gesetze/BauGB/87.html> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).

Verfassung von Berlin. Abschnitt II: Grundrechte, Staatsziele.

<https://www.berlin.de/rbmskzl/regierender-buergermeister/verfassung/artikel.41548.php> (Letzter Zugriff am 14.01.2020).

- | | | |
|-------------|----------------|---|
| 2020 | Nr. 134 | Civil Society and Democratisation in the Eastern Partnership Countries: A Shrinking Space Index
<i>Karen Ayvazyan</i> |
| | Nr. 135 | Der Kampf gegen Geldwäsche, Steuerhinterziehung und Terrorismus. Was haben Stiftungen damit zu tun?
<i>Rupert Graf Strachwitz</i> |
| | Nr. 136 | Tandems of lay experts and academic experts.
How new civil societal collaboration models enhance societal transformation
<i>Wolfgang Chr. Goede</i> |
| | Nr. 137 | Der effektive Altruismus als neue Größe auf dem deutschen Spendenmarkt
Analyse von Spendermotivation und Leistungsmerkmalen von Nichtregierungsorganisationen (NRO) auf das Spenderverhalten. Eine Handlungsempfehlung für klassische NRO.
<i>Julia Selle</i> |
| | Nr. 138 | Bürgerliche Stiftungen im Sozialismus
Die Peter-Warschow-Sammelstiftung in Greifswald
<i>Oskar Böhm</i> |
| | Nr. 139 | Spenden zwischen Gutes tun und Pflicht
Eine Studie zum muslimischen Spendenverhalten in Deutschland
<i>Siri Hummel, Eckhard Priller, Malte Schrader und Rupert Graf Strachwitz</i> |
| | Nr. 140 | Basiswissen Zivilgesellschaft
<i>Rupert Graf Strachwitz</i> |
| | Nr. 141 | Demokratie und Bürgerbeteiligung in Zeiten von COVID-19
<i>Roland Roth</i> |
| | Nr. 142 | Freiwilliges Engagement von Menschen mit Behinderung
Eine explorative Studie zu Potenzialen und Herausforderungen von inklusivem Engagement in Nonprofit-Organisationen
<i>Juliane Holzhauer</i> |
| | Nr. 143 | Muslimisches Spendenverhalten in Deutschland
<i>Malte Schrader</i> |
| | Nr. 144 | Ein Rettungsschirm für die Zivilgesellschaft?
Eine explorative Studie zu Potentialen, Bedarfen und Angeboten in und nach der COVID-19 Krise
<i>Malte Schrader, Johannes Roth und Rupert Graf Strachwitz</i> |
| | Nr. 145 | Der Dritte Sektor in Hongkong und Indien
<i>Siri Hummel, Eckhard Priller (Hrsg.)</i> |
| 2021 | Nr. 146 | Der Dritte Sektor in Finnland. Kosovo, Russland und Schweden
<i>Siri Hummel, Eckhard Priller (Hrsg.)</i> |
| | Nr. 147 | Partizipative Prozesse in einer repräsentativen Demokratie
Partizipationsansprüche von syrischen Demokratieaktivist_innen in Deutschland
<i>Annika Wisser</i> |
| | Nr. 148 | Der Dritte Sektor in den Vereinigten Staaten von Amerika, in Chile und Mexico
<i>Siri Hummel, Eckhard Priller (Hrsg.)</i> |
| | Nr. 149 | Zivilgesellschaft in und nach der Pandemie
Bedarfe – Angebote – Potenziale
<i>Malte Schrader</i> |
| | Nr. 150 | Nach der Pandemie: Analog und / oder digital?
Eine Momentaufnahme
<i>Armin Conrad</i> |